

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

GROGU SPV S.r.l.

(Mandataria INTRUM ITALY S.p.A.)

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **39/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa **MARIA SAIEVA**

Custode Giudiziario Notaio **Giorgia Dondi**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408
C.F. MNC MRC 63R04 H294T - P. Iva 01057340406
con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a
telefono: +39 377 5396573
e-mail: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI PRELIMINARI

Premesso che:

Con atto trascritto in data 08/04/2024 all' Art. 3660 la Società GROGU SPV S.r.l. con sede in CONEGLIANO c.f. 05156080260 ha sottoposto a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della Società OMISSIS; e precisamente:

Piena proprietà per la quota di 1/1 delle particelle di terreno ubicate in Comune di Riccione;

Identificate al **Catasto Terreni**:

- 1) Foglio 5, particella 253
- 2) Foglio 5, particella 1191
- 3) Foglio 5, particella 1192
- 4) Foglio 5, particella 1196
- 5) Foglio 5, particella 1141
- 6) Foglio 5, particella 1142
- 7) Foglio 5, particella 1166
- 8) Foglio 5, particella 1167
- 9) Foglio 5, particella 1168
- 10) Foglio 5, particella 1147
- 11) Foglio 5, particella 1148
- 12) Foglio 5, particella 1170
- 13) Foglio 5, particella 1169
- 14) Foglio 5, particella 1172
- 15) Foglio 5, particella 1124

Piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari ubicate in Comune di Riccione;

Identificate al **Catasto Fabbricati**:

- 16) Foglio 5, particella 1177, sub. -
- 17) Foglio 5, particella 1175, sub. -
- 18) Foglio 5, particella 1174, sub. -
- 19) Foglio 5, particella 1127, sub. -
- 20) Foglio 5, particella 1173, sub. 4
- 21) Foglio 5, particella 1173, sub. 5
- 22) Foglio 5, particella 1173, sub. 6
- 23) Foglio 5, particella 1173, sub. 7
- 24) Foglio 5, particella 1173, sub. 8
- 25) Foglio 5, particella 1173, sub. 9
- 26) Foglio 5, particella 1173, sub. 10
- 27) Foglio 5, particella 1173, sub. 11
- 28) Foglio 5, particella 1152, sub. 10
- 29) Foglio 5, particella 1152, sub. 15
- 30) Foglio 5, particella 1152, sub. 18
- 31) Foglio 5, particella 1152, sub. 22

- 32) Foglio 5, particella 1152, sub. 28
- 33) Foglio 5, particella 1152, sub. 29
- 34) Foglio 5, particella 1152, sub. 30
- 35) Foglio 5, particella 1152, sub. 31
- 36) Foglio 5, particella 1152, sub. 54
- 37) Foglio 5, particella 1152, sub. 81
- 38) Foglio 5, particella 1152, sub. 82
- 39) Foglio 5, particella 1152, sub. 84
- 40) Foglio 5, particella 1152, sub. 85
- 41) Foglio 5, particella 1152, sub. 86
- 42) Foglio 5, particella 1123, sub. 31
- 43) Foglio 5, particella 1123, sub. 33
- 44) Foglio 5, particella 1123, sub. 38
- 45) Foglio 5, particella 1123, sub. 39
- 46) Foglio 5, particella 1123, sub. 40
- 47) Foglio 5, particella 1123, sub. 44
- 48) Foglio 5, particella 1123, sub. 45
- 49) Foglio 5, particella 1123, sub. 46
- 50) Foglio 5, particella 1123, sub. 47

Oltre ai Beni Comuni Non Censibili identificati al **Catasto Fabbricati**:

- 1) Foglio 5, particella 1047, sub. 10
- 2) Foglio 5, particella 1152, sub. 75
- 3) Foglio 5, particella 1152, sub. 76
- 4) Foglio 5, particella 1152, sub. 77
- 5) Foglio 5, particella 1152, sub. 78
- 6) Foglio 5, particella 1152, sub. 79
- 7) Foglio 5, particella 1152, sub. 80
- 8) Foglio 5, particella 1123, sub. 50
- 9) Foglio 5, particella 1123, sub. 51
- 10) Foglio 5, particella 1123, sub. 52
- 11) Foglio 5, particella 1123, sub. 53
- 12) Foglio 5, particella 1123, sub. 54

Tutto ciò premesso si rileva quanto segue:

- La particella distinta nel Catasto Terreni al Foglio 5 con il n. 1163 pur essendo di proprietà della società esecutata e costituendo, insieme alle particelle n.ri 1166, 1167 e 1169, l'area all'interno del Piano Particolareggiato, dove probabilmente (in attesa di risposta ufficiale del comune) potrebbe essere sviluppata parte della superficie utile residua pari a 1.435 m², non è stata colpita da pignoramento;

per l'eventuale estensione del pignoramento attenderei la risposta del comune di cui sotto in quanto detta particella è utilizzata come pista ciclabile pubblica; al riguardo si fa presente che seppur contattato (telefonicamente e per e-mail) il referente dell'ufficio tecnico comunale ancora non mi ha risposto in maniera univoca in merito al fatto che si possa effettivamente sfruttare detta edificabilità, contatterò il Custode Giudiziario per inoltrare una richiesta congiunta al fine di ottenere una risposta ufficiale;

per cui ad oggi, naturalmente, non si esprime alcun giudizio di stima dell'area, sarà mia cura appena ricevuta risposta dal comune integrare la relazione peritale.

- Errata indicazione tra gli immobili pignorati del Bene Comune Non Censibile - CORTE ESTERNA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 1047 - distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 1047, Sub. 10, in quanto trattasi di corte pertinenziale agli impianti sportivi, estranei alla procedura esecutiva.
- Le particelle distinte al Catasto Terreni al Foglio 5 con i n.ri 1124, 1141, 1142, 1147, 1148, 1168, 1170, 1172, pur essendo ancora di proprietà della società esecutata, costituiscono aree su cui sono state realizzate opere di urbanizzazione per cui prive di valore commerciale.
- Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 1177 Sub. - (area urbana), 1175 Sub. - (cabina elettrica) e 1174 Sub. - (area urbana), pur essendo ancora di proprietà della società esecutata, costituiscono aree su cui sono state realizzate opere di urbanizzazione per cui prive di valore commerciale.
- L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 1123, Sub. 54 (area urbana), risulta altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato trattandosi di area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato. Sarà ceduta in favore degli aggiudicatari in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti alle unità immobiliari trasferite.

Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Emilia n.ri 14/D e 14/E

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primi-secondo-terzo) e precisamente:

➤ NEGOZIO al piano terra, ingressi ai civici n.ri 14/D e 14/E di Viale Emilia e da Piazzale 2 Giugno senza numeri civici;

costituito da:

Unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.

➤ AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa;

costituita da un unico vano.

➤ POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.

- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 172, di cui circa m² 142 (negoziato allo stato grezzo), circa m² 17 (autorimessa) e circa m² 13 (posto auto scoperto).

Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestate:

- OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 84**, VIALE EMILIA, piano T, zona censuaria -, categoria F/3, classe -, consistenza -. Dati di superficie: Totale: - Totale escluse aree scoperte: -. Rendita -. Coerenze: distacco su Viale Emilia, Subalterni 45 e 85.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 31**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m². Dati di superficie: Totale: 17 m². Rendita € 83,67. Coerenze: Subalterni 30, 32 e 84.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1173, Subalterno 4**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m². Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52. Coerenze: Subalterni 3, 5 e Piazzale 2 Giugno.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

Area pertinenziale sottostante i posti auto di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

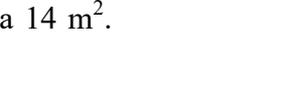
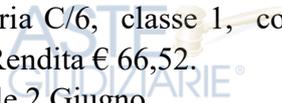
Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluoghi eseguiti il 26/06/2024 e 26/07/2024 gli immobili sono risultati liberi e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari pignorate è



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini il **11 maggio 2005 all'Art. 4214**;
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060**;
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281**.
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^o ottobre 2012 all'Art. 8559**;
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**.

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066* ", ora Mappali 1152 e 1123;
- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM.*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA “.



4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- ❖ “ E’ esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell’unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero “.*
- ❖ “ La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra pr ospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l’obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “ al fine di garantire un’adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l’ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77(settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82(ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5

4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPAL 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".*

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 4) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 17/06/2016, Rep. n. 1134/13716, iscritta a Rimini il **22/06/2016** al **R.P. 1585** e R.G. 8543,

importo ipoteca: € 69.796,24

importo capitale: € 34.898,12

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altri immobili.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per La quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 5.375,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
ipoteca amministrativa	€ 69.796,24	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.375,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. **PRATICHE EDILIZIE**

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

S.C.I.A. n. 379/2015 - Prot. Gen. n. 51658 del 03/12/2015, per “ *realizzazione di pareti divisorie tra diverse U.I. al grezzo. Tali modifiche andranno a ridurre il numero delle U.I. commerciali. Le unità immobiliari resteranno al grezzo ed ultimate successivamente con apposita pratica edilizia* ”, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

NEGOZIO

1) Indicazione altezza interna

AUTORIMESSA

2) Indicazione altezza interna

POSTO AUTO

3) Non legittimato

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- la difformità di cui al punto 2) rientra nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- la difformità di cui al punto 1) è originata dal fatto che l'immobile è completamente allo stato grezzo;
- la difformità di cui al punto 3) risulta sanabile previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, omnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge.

N.B.: Si evidenzia la necessità di costruire la parete interna di separazione con il Sub. 85.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

- Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente. Allegato al n. 4

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all’Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “. Allegato al n. 4

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nell’Elaborato planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni (negozi), planimetria (autorimessa) e planimetria (posto auto), depositati agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L’intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Negozi - Millesimi: 53,044

Autorimessa - Millesimi: 1,361

Posto auto - Millesimi: - (non presente in anagrafica amministratore)

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 1.260,00

€ 58,20

-

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 550,00
€ 14,00

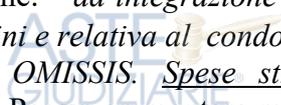
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 1.260,00
€ 58,20

Totale € 3.200,40

Amministratore pro-tempore: OMISSIS – Tel. OMISSIS - E-mail: OMISSIS
Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5

N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: " *ad integrazione della precedente inoltro, comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti ". Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.*



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

Non necessari (immobile in corso di costruzione, autorimessa e posto auto).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

A. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Negozio Sub. 84 e Autorimessa Sub. 31 della Particella 1152)

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;
in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALÉ protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- frazionata la Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- soppresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80.

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/12/2015 Pratica n. RN0084619 in atti dal 17/12/2015 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21820.1/2015), sono state soppresse, tra le altre, le u.i. Particella 1152 Subalterni 46, 47 e 48 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1152 Subalterno 84.

B. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Posto auto scoperto Sub. 4 Particella 1173)

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;
in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

- ❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
 - Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
- Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Al Catasto Fabbricati

❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165

❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 4

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato “Area ex Stadio del nuoto”**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

**CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALI**

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L – “Piano della Luce”

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **NEGOZIO (allo stato grezzo) – AUTORIMESSA – POSTO AUTO**
di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

➤ **NEGOZIO** al piano terra, ingressi ai civici n.ri 14/D e 14/E di Viale Emilia e da Piazzale 2 Giugno senza numeri civici;

costituito da:

Unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la solapredisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.

➤ **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.

➤ **POSTO AUTO** scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	15,17	2,46	-	buone
TOTALE	15,17			

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Negozi	136,14	6,27	N-S	stato grezzo
Posto auto scoperto	13,25	-	S/E	buone
TOTALE	149,39			

Le suddette superfici sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio ed in parte misurate in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

NEGOZIO (allo stato grezzo)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana (terrazzo), condizioni: buone.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	assente.
<i>privato e/o comune:</i>	
<i>Cancello carrabile</i>	assente.
<i>privato e/o comune:</i>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Manto di copertura:</i>	non rilevabile.
<i>Pareti esterne:</i>	a confine con altre unità immobiliari, materiale: muratura, condizioni: buone. verso l'esterno, materiale: infissi in alluminio e vetro, condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Pavim. Esterna: marciapiedi in elementi di porfido, condizioni: buone.
Pavim. Interna: assente.
Rivestimento: assente.
Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: chiusura di sicurezza, con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: assente.
Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Ascensore: assente.
Citofonico: assente.
Condizionamento: predisposizione.
Diffusione: assente.
Elettrico: assente.
Energia solare: assente.
Fognatura: predisposizione.
Idrico: assente.
Telefonico: assente.
Gas: assente.
Termico: assente.

Si ribadisce che trattasi di unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.

AUTORIMESSA

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
Copertura: solaio interpiano.
Scala interna: assente.
Balconi: assenti.
Portico: assente.
Loggia: assente.
Terrazza: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune: tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: “bocca di lupo”, materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: metallo, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.



Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	presente (predisposizione).
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	presente, solo acqua fredda (predisposizione).



POSTO AUTO SCOPERTO

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavimentazione:</i>	materiale: elementi in cemento verniciato, tipologia: montaggio con fughe in ghiaia, condizioni:buone.
------------------------	--

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, 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.



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Si ribadisce che il negozio è internamente completamente allo stato grezzo.



11.2. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

NEGOZIO

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 2.700 a € 4.000 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.959 a € 3.135 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 3.500 a € 4.500 al m² (negozi – elevato interesse commerciale) e da € 2.200 a € 3.000 al m² (negozi – scarso interesse commerciale).
- Atto notarile di compravendita di negozio nello stesso stabile, stipulato in data 23/12/2022, trascritto a Rimini il 27/12/2022 all'Art. 14223, venduto per circa € 4.000 al m² (completamente finito).

Visto quanto tutto sopra riportato, tenuto conto che i suddetti valori sono riferiti a negozi completamente finiti e pronto all'uso, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, completamente allo stato grezzo, sia pari ad € **3.000,00 / m²**.

AUTORIMESSA

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 1.900,00 / m²**.

POSTO AFUTO SCOPERTO

- Valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 9.000,00 a corpo**.

11.3. Valutazione corpi

A. NEGOZIO allo stato grezzo

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
NEGOZIO allo stato grezzo	142,25	1,00	142,25
TOTALE	142,25		142,25

sulla base di un prezzo pari ad € 3.000,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo: € 426.750,00
- Valore complessivo intero: € 426.750,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: € 426.750,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

**AUTORIMESSA**

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
AUTORIMESSA	16,69	1,00	16,69
TOTALE	16,69		16,69

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 31.711,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.711,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 31.711,00

POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

sulla base di un prezzo a corpo pari ad € 9.000,00, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Negoziato allo stato grezzo	142	€ 426.750,00	€ 426.750,00
	Autorimessa	17	€ 31.711,00	€ 31.711,00
	Posto Auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	172	€ 467.461,00	€ 467.461,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 467.461,00

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

A riportare: € 464.961,00

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

€ 46.496,10

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 418.000,00



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Emilia n. 14/C

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:

➤ NEGOZIO al piano terra, ingresso al civico n. 14/C di Viale Emilia e da Piazzale 2 Giugno senza numero civico;

costituito da:

Unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.

➤ AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa;

costituita da un unico vano.

➤ POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.

✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.

✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 114, di cui circa m² 84 (negoziato allo stato grezzo), circa m² 17 (autorimessa) e circa m² 13 (posto auto scoperto).



Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 85**, VIALE EMILIA, piano T, zona censuaria -, categoria F/3, classe -, consistenza -. Dati di superficie: Totale: - Totale escluse aree scoperte: -. Rendita -. Coerenze: distacco su Viale Emilia, Subalterni 84 e 86.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 30**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m². Dati di superficie: Totale: 17 m². Rendita € 83,67. Coerenze: Subalterni 29, 31 e 85.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1173, Subalterno 5**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m². Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52. Coerenze: Piazzale 2 Giugno, Subalterni 4 e 6.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

Area pertinenziale sottostante i posti auto di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluoghi eseguiti il 26/06/2024 e 26/07/2024 gli immobili sono risultati:

NEGOZIO e POSTO AUTO SCOPERTO - liberi e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

AUTORIMESSA - nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**, si rileva altresì la presenza di mobilio e oggetti vari di cui, il legale rappresentante della società esecutata, non ne conosce la proprietà.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima "..... **SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5,**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 ”, ora Mappali I152 e I123;

- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima “ *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA “.*



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

- ❖ *“ E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero “.*
- ❖ *“ La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ *“il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ *“ al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.

- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5



4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPAL 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON CON COLORAZIONE "ROSSA".*



4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ *Annotazione* n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

- 4) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



03078981200 *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;* in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 17/06/2016, Rep. n. 1134/13716, iscritta a Rimini il **22/06/2016** al **R.P. 1585** e R.G. 8543.

importo ipoteca: € 69.796,24

importo capitale: € 34.898,12

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, *contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 5.375,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
ipoteca amministrativa	€ 69.796,24	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.375,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

S.C.I.A. n. 379/2015 - Prot. Gen. n. 51658 del 03/12/2015, per “ *realizzazione di pareti divisorie tra diverse U.I. al grezzo. Tali modifiche andranno a ridurre il numero delle U.I. commerciali. Le unità immobiliari resteranno al grezzo ed ultimate successivamente con apposita pratica edilizia* ”, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



NEGOZIO

1) Indicazione altezza interna

AUTORIMESSA

2) Indicazione altezza interna

POSTO AUTO

3) Non legittimato

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).



Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- la difformità di cui al punto 2) rientra nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- la difformità di cui al punto 1) è originata dal fatto che l'immobile è completamente allo stato grezzo;
- la difformità di cui al punto 3) risulta sanabile previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, omnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge.



N.B.: Si evidenzia la necessità di costruire la parete interna di separazione con il Sub. 84.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.**



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

- Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nell'Elaborato planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni (negozi), planimetria (autorimessa) e planimetria (posto auto), depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Negozio - Millesimi: 30,998

Autorimessa - Millesimi: 1,358

Posto auto - Millesimi: - (non presente in anagrafica amministratore)

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 750,00
	€ 58,00
	-
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 320,00
	€ 14,00
	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	€ 750,00
	€ 58,00
	-
Totale	€ 1.950,40

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5

N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: “ *ad integrazione della precedente, inoltra comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti* “. Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.

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

Non necessari (immobile in corso di costruzione, autorimessa e posto auto).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI**9.1. Attuale proprietario:****A. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Negozio Sub. 85 e Autorimessa Sub. 30 della Particella 1152)**

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di “cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- frazionata la Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- sopprresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80.

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/12/2015 Pratica n. RN0084619 in atti dal 17/12/2015 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21820.1/2015), sono state sopprresse, tra le altre, le u.i. Particella 1152 Subalterni 46, 47 e 48 e creata, tra le altre, l'attuale u.i.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



pignorata Particella 1152 Subalterno 85.

B. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Posto auto scoperto Sub. 5 Particella 1173)

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

- ❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

- 2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
- Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165

- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.



Descrizione NEGOZIO (allo stato grezzo) – AUTORIMESSA – POSTO AUTO di cui al punto A.

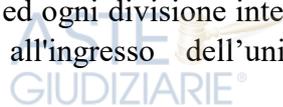
Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

➤ NEGOZIO al piano terra, ingresso al civico n. 14/C di Viale Emilia e da Piazzale 2 Giugno senza numero civico;

costituito da:

Unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.
- POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	15,25	2,46	-	buone
TOTALE	15,25			

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Negozi	79,56	6,22	N-S	stato grezzo
Posto auto scoperto	13,25	-	S/E	buone
TOTALE	92,81			

Le suddette superfici sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio ed in parte misurate in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

NEGOZIO (allo stato grezzo)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: piana (terrazzo), condizioni: buone.
- Scala interna:* assente.
- Balconi:* assenti.
- Portico:* assente.
- Loggia:* assente.
- Terrazza:* assente.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale* assente.
- privato e/o comune:*
- Cancello carrabile* assente.
- privato e/o comune:*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, accessori: -, condizioni: buone.

Infissi interni: assenti.

Manto di copertura: non rilevabile.

Pareti esterne: a confine con altre unità immobiliari, materiale: muratura, condizioni: buone.

verso l'esterno, materiale: infissi in alluminio e vetro, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: marciapiedi in elementi di porfido, condizioni: buone.

Pavim. Interna: assente.

Rivestimento: assente.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: chiusura di sicurezza, con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: assente.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Citofonico: assente.

Condizionamento: predisposizione.

Diffusione: assente.

Elettrico: assente.

Energia solare: assente.

Fognatura: predisposizione.

Idrico: assente.

Telefonico: assente.

Gas: assente.

Termico: assente.

Si ribadisce che trattasi di unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.

AUTORIMESSA

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

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

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

Solai: materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Copertura: solaio interpiano.
Scala interna: assente.
Balconi: assenti.
Portico: assente.
Loggia: assente.
Terrazza: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune: tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: anta a battente, materiale: metallo, accessori: -, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: corsetto interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
Pavim. Interna: pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
Rivestimento: assente.
Portone di ingresso: tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.



Impianti:

Antenna: assente.
Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Condizionamento: assente.
Diffusione: assente.
Elettrico: presente (predisposizione).
Energia solare: assente.
Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
Idrico: presente, solo acqua fredda (predisposizione).



POSTO AUTO SCOPERTO

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione: materiale: elementi in cemento verniciato, tipologia: montaggio con fughe in ghiaia, condizioni: buone.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO



11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

Si ribadisce che il negozio è internamente completamente allo stato grezzo.



11.2. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

NEGOZIO

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 2.700 a € 4.000 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.959 a € 3.135 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 3.500 a € 4.500 al m² (negozi – elevato interesse commerciale) e da € 2.200 a € 3.000 al m² (negozi – scarso interesse commerciale).



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- Atto notarile di compravendita di negozio nello stesso stabile, stipulato in data 23/12/2022, trascritto a Rimini il 27/12/2022 all'Art. 14223, venduto per circa € 4.000 al m² (completamente finito).

Visto quanto tutto sopra riportato, tenuto conto che i suddetti valori sono riferiti a negozi completamente finiti e pronto all'uso, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, completamente allo stato grezzo, sia pari ad € 3.000,00 / m².

AUTORIMESSA

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.900,00 / m².

POSTO AUTO SCOPERTO

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 9.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. NEGOZIO allo stato grezzo

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



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
NEGOZIO allo stato grezzo	83,54	1,00	83,54
TOTALE	83,54		83,54

sulla base di un prezzo pari ad € 3.000,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 250.620,00
- Valore complessivo intero:	€ 250.620,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 250.620,00

AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	16,78	1,00	16,78
TOTALE	16,78		16,78

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 31.882,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.882,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 31.882,00

POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

sulla base di un prezzo a corpo pari ad € 9.000,00, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Negoziato allo stato grezzo	84	€ 250.620,00	€ 250.620,00
	Autorimessa	17	€ 31.882,00	€ 31.882,00
	Posto Auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	114	€ 317.564,00	€ 317.564,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 291.502,00
A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
A riportare:	€ 289.002,00

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

€ 28.900,20

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 260.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Emilia n. 14 – 14/A – 14/B

Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:

➤ RISTORANTE/PIZZERIA al piano terra, ingressi ai civici n.ri 14 – 14/A – 14/B di Viale Emilia;

costituito da:

sala ristorante, area bar, cucina, pizzeria, anti w.c., w.c. disabili, w.c. donne e w.c. uomini (per clienti), spogliatoio/anti w.c. e w.c. donne (per personale), spogliatoio/anti w.c. e w.c. uomini (per personale) e dispensa, oltre al montacarichi di comunicazione diretta con autorimessa al piano interrato.

➤ AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa;

costituita da un unico vano, oltre al montacarichi di comunicazione diretta con il ristorante/pizzeria al piano terra.

➤ AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa;

costituita da un vano e un ripostiglio/vano tecnico.

➤ POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 421, di cui circa m² 356 (ristorante/pizzeria), circa m² 22 (autorimessa Sub. 82), circa m² 30 (autorimessa Sub. 81) e circa m² 13 (posto auto scoperto).

Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 86**, VIALE EMILIA, piano T, zona censuaria 2, categoria D/8, classe -, consistenza -. Dati di superficie: Totale: - Totale escluse aree scoperte: -. Rendita € 4.324,00. Coerenze: distacco su Viale Emilia, Subalterni 85 e 82.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 82**, VIALE MONTEROSA N. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m². Dati di superficie: Totale: 22 m². Rendita € 105,98. Coerenze: Subalterni 10, 81 e 86.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 81**, VIALE MONTEROSA N. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m². Dati di superficie: Totale: 25 m². Rendita € 145,02. Coerenze: Subalterni 7, 82 e 85.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1173, Subalterno 6**, VIALE MONTEROSA N. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m². Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52. Coerenze: Piazzale 2 Giugno, Subalterni 5 e 7.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

Area pertinenziale sottostante i posti auto di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluoghi eseguiti il 26/06/2024 e 26/07/2024 gli immobili sono risultati:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



RISTORANTE/PIZZERIA e POSTO AUTO SCOPERTO - liberi e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

AUTORIMESSE - nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**, si rileva altresì la presenza di mobilio e oggetti vari (Sub. 81) e automobile (Sub. 82) di cui, il legale rappresentante della società esecutata, non ne conosce la proprietà.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

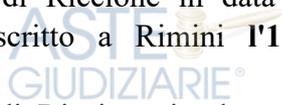
4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066* ", ora Mappali 1152 e 1123;
- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA* ".

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- ❖ *"E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero"*.
- ❖ *"La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.

- ❖ *“ il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ *“ al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- *Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5*

4.1.6. Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: *“SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPAL 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATE CON COLORAZIONE "ROSSA".



4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ *Annotazione* n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1,

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data
10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al
R.P. 1502 e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.



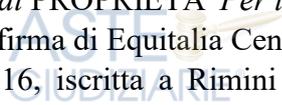
- 4) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di
EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale
03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1,
contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data
17/06/2016, Rep. n. 1134/13716, iscritta a Rimini il **22/06/2016** al
R.P. 1585 e R.G. 8543.

importo ipoteca: € 69.796,24

importo capitale: € 34.898,12

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altri immobili.



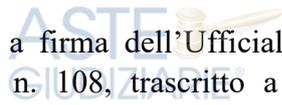
4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore
di

GROGU SPV S.r.l. Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva
05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di
Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data
08/04/2024 al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.



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 € 5.375,00 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.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
ipoteca amministrativa	€ 69.796,24	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 5.375,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenda 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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall'ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

S.C.I.A. n. 379/2015 - Prot. Gen. n. 51658 del 03/12/2015, per “ *realizzazione di pareti divisorie tra diverse U.I. al grezzo. Tali modifiche andranno a ridurre il numero delle U.I. commerciali. Le unità immobiliari resteranno al grezzo ed ultimate successivamente con apposita pratica edilizia* ”, intestata a OMISSIS.

S.C.I.A. n. 35/2016 - Prot. Gen. n. 6905 del 16/02/2016, per “ *opere interne per la realizzazione di un Bar-Ristorante, esecuzione di pareti in cartongesso di altezza superiore a metri 4 perimetrali all'ambiente all'ambiente cucina per le quali si deposita istanza sismica e controsoffitti in cartongesso* ”, intestata a OMISSIS.

C.I.L. n. 43/2016 - Prot. Gen. n. 6906 del 16/02/2016, per “ *opere per il completamento al finito dell'unità immobiliare, realizzazione di impianti tecnici e partizioni non strutturali* ”, intestata a OMISSIS.

RICHIESTA CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 94/2016 - Prot. Gen. n. 23758 del 03/06/2016, intestata a OMISSIS.

Con nota Prot. Gen. 25343 del 14/06/2016 l'ufficio comunale preposto ha comunicato la sospensione del procedimento per mancata ultimazione e conseguente collaudo delle opere di urbanizzazione oltre ad errata compilazione della richiesta, errata compilazione dell'asseverazione, mancanza documentazione (A.Q.E.), mancanza N.O. regolare allaccio alla fognatura e dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte. Allegato al n. 4

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

RISTORANTE/PIZZERIA

- 1) Indicazione di alcune altezze interne
- 2) Indicazione di alcune misure interne
- 3) Mancata indicazione, all'interno, di setti murari/scarichi
- 4) Posizionamento e dimensionamento di alcune pareti

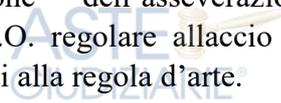
AUTORIMESSA Sub. 82

- 5) Indicazione altezza interna

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- 6) Indicazione di alcune misure interne
- 7) Mancata indicazione, nella bocca di lupo, di setto murario/scarico
- 8) Formazione di porta di comunicazione con autorimessa attigua (Sub. 10)

AUTORIMESSA Sub. 81

- 9) Indicazione altezza interna
- 10) Indicazione di alcune misure interne
- 11) Demolizione di piccola porzione di parete in foglio

POSTO AUTO

- 12) Non legittimato

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 5), 6), 9) e 10) rientra nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 3), 4), 7), 11) e 12) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell’opera, alla sua destinazione d’uso ed al versamento della sanzione pecuniaria, per un importo onnicomprensivo stimabile in circa € 11.500,00 oltre ad oneri di Legge.
- la difformità di cui al punto 8) non risulta sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come autorizzato (tamponamento dell’apertura porta), per un importo onnicomprensivo stimabile in circa € 750,00 oltre ad oneri di Legge.

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;**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- **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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

- Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nelle 4 planimetrie (ristorante/pizzeria – 2 autorimesse – posto auto), depositate agli atti dell'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

RISTORANTE/PIZZERIA

- ✓ Mancata indicazione, all'interno, di setti murari/scarichi
- ✓ Posizionamento e dimensionamento di alcune pareti

AUTORIMESSA Sub. 82

- ✓ Mancata indicazione, nella bocca di lupo, di setto murario/scarico
- ✓ Formazione di porta di comunicazione con autorimessa attigua (Sub. 10)

AUTORIMESSA Sub. 81

- ✓ Demolizione di piccola porzione di parete in foglio

POSTO AUTO

Nessuna



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

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Ristorante/Pizzeria - Millesimi: 132,906

Autorimessa Sub. 82 - Millesimi: 1,726

Autorimessa Sub. 81 - Millesimi: 2,165

Posto auto - Millesimi: - (non presente in anagrafica amministratore)

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 3.000,00

€ 75,00

€ 93,00

-



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 1.370,00
	€ 18,00
	€ 22,50
	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	€ 3.000,00
	€ 75,00
	€ 93,00
Totale	€ 7.746,50

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.



Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5



N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: " *ad integrazione della precedente, inoltra comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti ". Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.*



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

L'immobile (ristorante/pizzeria) risulta dotato di A.P.E.; con la seguente classificazione:

Classe Energetica " B " con $EP_{gl,nren} = 852,13 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

Attestato N° 07363-053203-2016-Rev01

Rilasciato il 17/06/2016 e valido fino al 17/06/2026 Allegato al n. 5.



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

A. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Ristorante/Pizzeria Sub. 86 ed alle Autorimesse Subb. 81 e 82 della Particella 1152)

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).
- 2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- frazionata la Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- soppresses le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80.
- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 17/12/2015 Pratica n. RN0084619 in atti dal 17/12/2015 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21820.1/2015), sono state soppresses, tra le altre, le u.i. Particella 1152 Subalterni 8, 9, 46, 47 e 48 e create, tra le altre,

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



le attuali u.i. pignorate Particella 1152 Subalterni 86, 81 e 82.

B. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Posto auto scoperto Sub. 6 Particella 1173)

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

- ❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

- 2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
 - Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)
- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
 - Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165
- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 6



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.



Descrizione **RISTORANTE/PIZZERIA - 2 AUTORIMESSE - POSTO AUTO**
di cui al punto A.

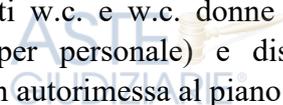
Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

- RISTORANTE/PIZZERIA al piano terra, ingressi ai civici n.ri 14 - 14/A - 14/B di Viale Emilia;

costituito da:

sala ristorante, area bar, cucina, pizzeria, anti w.c., w.c. disabili, w.c. donne e w.c. uomini (per clienti), spogliatoio/anti w.c. e w.c. donne (per personale), spogliatoio/anti w.c. e w.c. uomini (per personale) e dispensa, oltre al montacarichi di comunicazione diretta con autorimessa al piano interrato.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano, oltre al montacarichi di comunicazione diretta con il ristorante/pizzeria al piano terra.
- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un vano e un ripostiglio/vano tecnico.
- POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa Sub. 81	26,11	2,47	-	buone
Autorimessa Sub. 82	18,92	2,46	-	buone
TOTALE	45,03			

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Sala ristorante	203,25	5,14	W-E	buone
Area Bar	19,66	3,04	-	buone
Cucina	58,79	4,20	E	buone
Pizzeria	16,21	4,40	W	discrete
Anti w.c. (pubblico)	3,57	2,70	-	buone
W.c. disabili (pubblico)	3,67	2,70	-	buone
W.c. donne (pubblico)	2,07	2,70	-	buone
W.c. uomini (pubblico)	1,98	2,70	-	buone
Spogliatoio donne (personale)	2,09	2,70	-	buone
W.c. donne (personale)	1,86	2,70	-	buone
Spogliatoio uomini (personale)	5,08	2,70	E	buone
W.c. uomini (personale)	1,96	2,70	-	buone
Dispensa	15,57	2,72	W	buone
Posto auto scoperto	13,25	-	S/E	buone
TOTALE	349,01			

Le suddette superfici sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio ed in parte misurate in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



RISTORANTE/PIZZERIA

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana (terrazzo), condizioni: buone.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.



Componenti edilizie e costruttive:



<i>Cancello pedonale privato e/o comune:</i>	assente.
<i>Cancello carrabile privato e/o comune:</i>	assente.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: tamburate, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	non rilevabile.
<i>Pareti esterne:</i>	a confine con altre unità immobiliari, materiale: muratura, condizioni: buone. verso l'esterno, materiale: infissi in alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	marciapiedi in elementi di porfido, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	assente.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: chiusura di sicurezza, con maniglione antipanico, condizioni: buone.



Impianti:

<i>Antenna:</i>	presente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Montacarichi:</i>	presente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	presente.
<i>Diffusione:</i>	presente.
<i>Elettrico:</i>	presente, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	presente, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	presente, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Gas:</i>	presente, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Termico:</i>	presente, pompa di calore (energia elettrica) con canalizzazioni per climatizzazione invernale ed estiva, caldaia murale (gas naturale) per acqua calda sanitaria, ventilazione meccanica (energia elettrica), condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.



AUTORIMESSE

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	solaio interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: metallo, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	presente (predisposizione).
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	presente, solo acqua fredda (predisposizione).

POSTO AUTO SCOPERTO

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavimentazione:</i>	materiale: elementi in cemento verniciato, tipologia: montaggio con fughe in ghiaia, condizioni:buone.
------------------------	--

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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

11.2. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

RISTORANTE/PIZZERIA

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 2.700 a € 4.000 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.959 a € 3.135 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 3.500 a € 4.500 al m² (negozi - elevato interesse commerciale) e da € 2.200 a € 3.000 al m² (negozi - scarso interesse commerciale).
- Atto notarile di compravendita di negozio nello stesso stabile, stipulato in data 23/12/2022, trascritto a Rimini il 27/12/2022 all'Art. 14223, venduto per circa € 4.000 al m² (completamente finito).

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 3.700,00 / m²**.

AUTORIMESSE

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato - stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 1.900,00 / m²**.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

**POSTO AUTO SCOPERTO**

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 9.000,00** a corpo.

11.3. Valutazione corpi**A. RISTORANTE/PIZZERIA**

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
RISTORANTE/PIZZERIA	355,90	1,00	355,90
TOTALE	355,90		355,90

sulla base di un prezzo pari ad € 3.700,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo: € 1.316.830,00
- Valore complessivo intero: € 1.316.830,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: € 1.316.830,00

AUTORIMESSE

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
-----------------------	------------------	--------------	------------------------

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



AUTORIMESSA Sub. 82	21,70	1,00	21,70
AUTORIMESSA Sub. 81	30,02	1,00	30,02
TOTALE	51,72		51,72

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 98.268,00
- Valore complessivo intero:	€ 98.268,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 98.268,00

POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

sulla base di un prezzo a corpo pari ad € 9.000,00, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Ristorante/Pizzeria	356	€ 1.316.830,00	€ 1.316.830,00
	Autorimessa Sub. 82	22	€ 41.230,00	€ 41.230,00
	Autorimessa Sub. 81	30	€ 57.038,00	€ 57.038,00
	Posto Auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	421	€ 1.424.098,00	€ 1.424.098,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 1.424.098,00
A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica e ripristino stato dei luoghi:	€ 12.250,00
A riportare:	€ 1.411.848,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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

€ 141.184,80

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **1.271.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Emilia n. 12

Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

- **NEGOZIO** al piano terra, ingresso al civico n. 12 di Viale Emilia; costituito da:
Unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima..
- **CANTINA/DEPOSITO** al piano interrato, ingresso al civico n. 12 di Viale Emilia; costituita da un unico vano, posizionato sotto al negozio di cui sopra.
- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.
- **POSTO AUTO** scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

Oltre alla proporzionale quota di proprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 252, di cui circa m² 135 (negozio al grezzo), circa m² 87 (cantina/deposito), circa m² 17 (autorimessa) e circa m² 13 (posto auto scoperto).



Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 54**, VIALE EMILIA, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 119 m². Dati di superficie: Totale: 138 m², Rendita € 4.799,90.
Coerenze: distacco su Piazzale 2 Giugno, Subalterni 18 e 53.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 18**, VIALE MONTEROSA N. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 79 m². Dati di superficie: Totale: 88 m². Rendita € 301,92.
Coerenze: Subalterni 54, 17 e 19.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1152, Subalterno 10**, VIALE MONTEROSA N. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m². Dati di superficie: Totale: 17 m². Rendita € 83,67.
Coerenze: Subalterni 11, 82 e 86.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1173, Subalterno 11**, VIALE MONTEROSA N. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m². Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52.
Coerenze: Piazzale 2 Giugno su più lati, Subalterno 10.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

Area pertinenziale sottostante i posti auto di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluoghi eseguiti il 26/06/2024 e 26/07/2024 tutti gli immobili (NEGOZIO, CANTINA/DEPOSITO, AUTORIMESSA e POSTO AUTO SCOPERTO) sono risultati liberi e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo.**

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento agli

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





immobili oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- *in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " **SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "**, ora Mappali 1152 e 1123; in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " **PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "**.*

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

- ❖ *" E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero "*.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

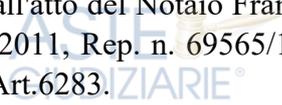
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- ❖ “ *La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “*il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù”.*
- ❖ “ *al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATE CON COLORAZIONE "ROSSA".*



4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





importo ipoteca: € 15.000.000,00
importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;* in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00
importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50
importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall'ufficio accesso agli

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

atti: “ a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.”

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

NEGOZIO al grezzo

1) Indicazione altezze interne

2) Mancata indicazione, all'interno, di setti murari/scarichi

CANTINA/DEPOSITO

3) Indicazione altezza interna

AUTORIMESSA

4) Indicazione altezza interna

5) Formazione di porta di comunicazione con autorimessa attigua (Sub. 82)

POSTO AUTO

6) Non legittimato

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 3) e 4) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 2) e 6) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e se del caso anche sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell’opera, alla sua destinazione d’uso ed al versamento della sanzione pecuniaria, per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 6.000,00 oltre ad oneri di Legge.
- la difformità di cui al punto 5) non risulta sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come autorizzato (tamponamento dell’apertura porta), per un importo omnicomprensivo stimabile in circa € 750,00 oltre ad oneri di Legge.



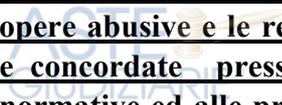
Preme rilevare che:

- ❖ nella cantina/deposito è presente una porta di comunicazione diretta con l’autorimessa attigua Sub. 17 di altra proprietà;
- ❖ da detta autorimessa proviene una tubazione esterna in pvc collegata allo scarico esistente nella cantina/deposito;
- ❖ da detta autorimessa proviene una canaletta esterna in pvc collegata all’impianto elettrico della cantina/deposito.



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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all’Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nelle 4 planimetrie (negozi - cantina/deposito- autorimessa - posto auto), depositate agli atti dell'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

NEGOZIO

✓ Mancata indicazione, all'interno, di setti murari/scarichi

CANTINA/DEPOSITO

Nessuna

AUTORIMESSA

✓ Formazione di porta di comunicazione con autorimessa attigua (Sub. 82)

POSTO AUTO

Nessuna

Le suddette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenda del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire alcun aggiornamento.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Negozi - Millesimi: 48,428

Cantina/Deposito - Millesimi: 5,699

Autorimessa - Millesimi: 1,361

Posto auto - Millesimi: - (non presente in anagrafica amministratore)

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 1.150,00
	€ 240,00
	€ 60,00
	-

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 500,00
	€ 59,00
	€ 15,00
	-

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	€ 1.150,00
	€ 240,00
	€ 60,00
	-

Totale	€ 3.474,00
--------	------------

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5

N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: *“ ad integrazione della precedente, inoltra comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti “*. Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.

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

Non necessari in quanto trattarsi di immobile allo stato grezzo (negozi) ed altri per cui non è necessario (cantina/deposito – autorimessa – posto auto).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

A. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Negozi Sub. 54, Cantina/Deposito Sub. 18 e Autorimessa Sub. 10 della Particella 1152)

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di “cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALÉ protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

- 2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 e Particella 1066 (4.583 m²);

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
 - Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
 - Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)
- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
 - Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
 - frazionata la Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
 - sopresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.



Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80, per cui anche le attuali u.i. pignorate Particella 1152 Subalterni 54, 18 e 10.



B. Dal 20/04/2005 all'attualità: (Relativamente al Posto auto scoperto Sub. 11 Particella 1173)

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

3) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
- Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165
- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 11

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

GROGU SPV S.r.l. (Mandataria INTRUM ITALY S.p.A.) contro OMISSIS

architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

**Descrizione NEGOZIO (allo stato grezzo) – CANTINA/DEPOSITO –
AUTORIMESSA – POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

- NEGOZIO al piano terra, ingresso al civico n. 12 di Viale Emilia; costituito da:
Unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima..
- CANTINA/DEPOSITO al piano interrato, ingresso al civico n. 12 di Viale Emilia; costituita da un unico vano, posizionato sotto al negozio di cui sopra.
- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.
- POSTO AUTO scoperto al piano terra, con accesso da Piazzale 2 Giugno.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Cantina/Deposito	78,77	2,44	-	buone
Autorimessa	15,21	2,47	-	buone
TOTALE	93,98			

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Negozi	116,19	6,25	S/W	stato grezzo
Anti w.c.	2,96	3,09	-	stato grezzo
W.c.	3,24	3,09	-	stato grezzo

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Posto auto scoperto	13,25	S/E	buone
TOTALE	135,64		

Le suddette superfici sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio ed in parte misurate in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

NEGOZIO allo stato grezzo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana (terrazzo), condizioni: buone.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale privato e/o comune:</i>	assente.
<i>Cancello carrabile privato e/o comune:</i>	assente.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Manto di copertura:</i>	non rilevabile.
<i>Pareti esterne:</i>	a confine con altre unità immobiliari, materiale: muratura, condizioni: buone. verso l'esterno, materiale: infissi in alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	marciapiedi in elementi di porfido, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	assente.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: chiusura di sicurezza, con maniglione antipanico, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antenna:</i>	assente.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	predisposizione.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	assente.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	predisposizione.
<i>Idrico:</i>	assente.
<i>Telefonico:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.

Si ribadisce che trattasi di unico vano allo stato grezzo (in corso di costruzione), privo di impianti tecnologici, massetti, pavimenti, intonaci ed ogni divisione interna (ad eccezione dell'anti w.c. e del w.c.) e con la sola predisposizione degli impianti fino all'ingresso dell'unità immobiliare medesima.

CANTINA/DEPOSITO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	solaio interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: "tagliafuoco", accessori: -, condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

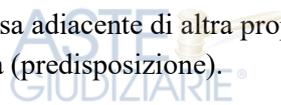
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	presente. Si ribadisce che la linea canalizzata proviene dall'autorimessa adiacente di altra proprietà.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità. Si ribadisce che nello scarico è inserita una tubazione proveniente dall'autorimessa adiacente di altra proprietà
<i>Idrico:</i>	presente, solo acqua fredda (predisposizione).



AUTORIMESSA

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	soffitto interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	presente (predisposizione).
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	presente, solo acqua fredda (predisposizione).

POSTO AUTO SCOPERTO

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Pavimentazione:</i>	materiale: elementi in cemento verniciato, tipologia: montaggio con fughe in ghiaia, condizioni:buone.
------------------------	--

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

Si ribadisce che il negozio è internamente completamente allo stato grezzo.

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

11.2. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

NEGOZIO allo stato grezzo

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 2.700 a € 4.000 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.959 a € 3.135 al m² (negozi - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 3.500 a € 4.500 al m² (negozi elevato interesse commerciale) e da € 2.200 a € 3.000 al m² (negozi - scarso interesse commerciale).
- Atto notarile di compravendita di negozio nello stesso stabile, stipulato in data 23/12/2022, trascritto a Rimini il 27/12/2022 all'Art. 14223, venduto per circa € 4.000 al m² (completamente finito).

Visto quanto tutto sopra riportato, tenuto conto che i suddetti valori sono riferiti a negozi completamente finiti e pronto all'uso, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, completamente allo stato grezzo, sia pari ad € **2.900,00 / m²**.

CANTINA/DEPOSITO

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato - stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- Atto notarile di compravendita di cantina/deposito nello stesso stabile, stipulato in data 01/04/2021, trascritto a Rimini il 14/04/2021 all'Art. 3781, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.000 / m².

AUTORIMESSA

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.900,00 / m².

POSTO AUTO SCOPERTO

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 9.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. NEGOZIO allo stato grezzo

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



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
NEGOZIO allo stato grezzo	134,63	1,00	134,63
TOTALE	134,63		134,63

sulla base di un prezzo pari ad € 2.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 390.427,00
- Valore complessivo intero:	€ 390.427,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 390.427,00

CANTINA/DEPOSITO

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
CANTINA/DEPOSITO	86,65	1,00	86,65
TOTALE	86,65		86,65

sulla base di un prezzo pari ad € 1.000,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 86.650,00
- Valore complessivo intero:	€ 86.650,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 86.650,00

AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	17,19	1,00	17,19
TOTALE	17,19		17,19

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 32.661,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.661,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 32.661,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

sulla base di un prezzo a corpo pari ad € 9.000,00, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Negozio al grezzo	135	€ 390.427,00	€ 390.427,00
	Cantina/Deposito	87	€ 86.650,00	€ 86.650,00
	Autorimessa	17	€ 32.661,00	€ 32.661,00
	Posto Auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	252	€ 518.738,00	€ 518.738,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 518.738,00
A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica e ripristino stato dei luoghi:	€ 6.750,00
A riportare:	€ 511.988,00

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

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 461.000,00
--	--------------

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa senza n.c.

Lotto 5

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza n.c.;
costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 21.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, **Subalterno 15**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m².
Dati di superficie: Totale: 21 m². Rendita € 105,98.
Coerenze: Subalterni 13, 16 e 86.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Collegamenti pubblici aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**; si rileva altresì la presenza di mobilio e oggetti vari dei quali, il legale rappresentante della società esecutata, ha riferito che appartengono a suo figlio,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini il **11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^a ottobre 2012 all'Art. 8559;**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**.

4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:*

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- *in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 ", ora Mappali 1152 e 1123;*
- *in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA ".*

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

" E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero ".

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

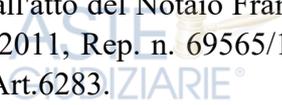
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



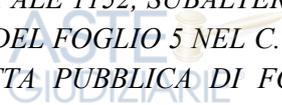


- ❖ “ *La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “*il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “ *al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5



4.1.6. Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14
La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a I Pini S.r.l..

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall'ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna
- 2) Indicazione misure interne

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " - se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".



6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Autorimessa - Millesimi: 1,565

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 70,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 16,50

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 70,00

Totale € 156,50

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: "*ad integrazione della precedente, inoltra comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti*". Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (autorimessa).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- frazionata la Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- sopresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80, per cui anche l'attuale u.i. pignorata Particella 1152 Subalterno 15.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa; disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

➤ **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza n.c.;
costituita da un unico vano.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	18,93	2,46	-	buone
TOTALE	18,93			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
Copertura: solaio interpiano.
Scala interna: assente.
Balconi: assenti.
Portico: assente.
Loggia: assente.
Terrazza: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune: tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
Infissi interni: assenti.
Pareti esterne: materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: corsetto interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
Pavim. Interna: pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
Rivestimento: assente.
Portone di ingresso: tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	presente (predisposizione).
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	presente, solo acqua fredda (predisposizione).



N.B.:

- 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

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

11.2. Fonti di informazione

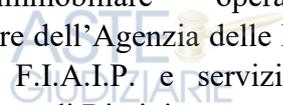
Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.900,00 / m².

11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	21,20	1,00	21,20
TOTALE	21,20		21,20

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 40.280,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.280,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 40.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	21	€ 40.280,00	€ 40.280,00
	TOTALE	21	€ 40.280,00	€ 40.280,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 40.280,00

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

€ 4.028,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **36.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa senza n.c.

Lotto 6

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza n.c.;
costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 17.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, **Subalterno 28**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m².
Dati di superficie: Totale: 17 m². Rendita € 83,67.
Coerenze: Subalterni 27, 29 e 86.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Collegamenti pubblici aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato libero e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

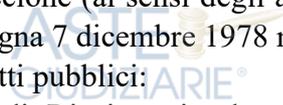
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066* ", ora Mappali 1152 e 1123;
- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA* ".

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- ❖ *" E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero "*.
- ❖ *" La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.

❖ *“il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*

❖ *“ al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*

▪ Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: *“SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.
importo ipoteca: € 15.000.000,00
importo capitale: € 7.500.000,00
Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6
 - *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*La formalità colpisce anche altri immobili.
- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.
importo ipoteca: € 11.250.000,00
importo capitale: € 7.500.000,00
Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14
La formalità colpisce anche altri immobili.
- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

03078981200 *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS 03347040408 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

5.° PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta festualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna
- 2) Indicazione misure interne

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva”

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L’intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Autorimessa - Millesimi: 1,361

Spese ordinarie di gestione degli immobili: € 58,20

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 14,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all’ultimo biennio: € 58,20

Totale € 130,40

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5

N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell’amministratore facendo presente che: “ *ad integrazione della precedente, inoltro comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall’assemblea ma urgenti “.* Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (autorimessa).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

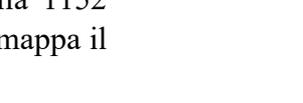
❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- sopresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80, per cui anche l'attuale u.i. pignorata Particella 1152 Subalterno 28.



9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:

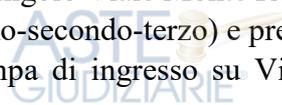
- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza n.c.;

costituita da un unico vano.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	15,47	2,48	-	buone
TOTALE	15,47			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	soffitto interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Condizionamento: assente.
Diffusione: assente.
Elettrico: presente (predisposizione).
Energia solare: assente.
Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
Idrico: presente, solo acqua fredda (predisposizione).



N.B.:

- 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.



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

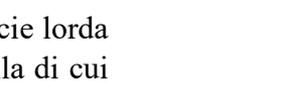
11.1. Criterio di Stima

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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

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



11.2. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.900,00 / m².



11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	17,48	1,00	17,48
TOTALE	17,48		17,48

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 33.212,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.212,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 33.212,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	17	€ 33.212,00	€ 33.212,00
	TOTALE	17	€ 33.212,00	€ 33.212,00



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 33.212,00

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

€ 3.321,20

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **30.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa senza n.c.

Lotto 7

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;

disposto su cinque piani (interrato-terra-primosecondo-terzo) e precisamente:

- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza n.c.;
costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 17.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, **Subalterno 29**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m².
Dati di superficie: Totale: 17 m². Rendita € 83,67.
Coerenze: Subalterni 28, 30 e 85.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Collegamenti pubblici aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**, si rileva altresì la presenza di mobilio e oggetti vari di cui, il legale rappresentante della società esecutata, non ne conosce la proprietà..

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**

4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:*

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- *in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 ", ora Mappali 1152 e 1123;*
- *in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA ".*

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

- ❖ *" E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero ".*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

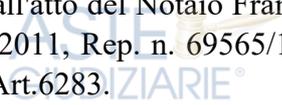
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



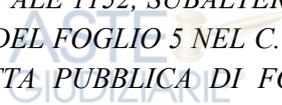


- ❖ “ *La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “*il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “ *al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5



4.1.6. Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- *Annotazione* n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14
La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

GROGU SPV S.r.l. (Mandataria INTRUM ITALY S.p.A.) contro OMISSIS

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall'ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna
- 2) Indicazione misure interne

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " - se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".



6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Autorimessa - Millesimi: 1,361

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 58,20

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 14,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 58,20

Totale € 130,40

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: "*ad integrazione della precedente, inoltro comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti*". Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.



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

Trattari di immobile per cui non è necessario (autorimessa).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

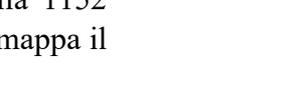
❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- sopresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80, per cui anche l'attuale u.i. pignorata Particella 1152 Subalterno 29.



9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa; disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:

- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza n.c.; costituita da un unico vano.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	15,22	2,47	-	buone
TOTALE	15,22			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	solaio interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Portone di ingresso: tipologia: porta basculante, materiale: lamiera zincata, accessori: grate di areazione, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: assente.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Condizionamento: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: presente (predisposizione).

Energia solare: assente.

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

Idrico: presente, solo acqua fredda (predisposizione).

N.B.:

- 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

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

11.2. 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.),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.900,00 / m².

11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	17,20	1,00	17,20
TOTALE	17,20		17,20

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 32.680,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.680,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 32.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	17	€ 32.680,00	€ 32.680,00
	TOTALE	17	€ 32.680,00	€ 32.680,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 32.680,00

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

€ 3.268,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **29.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Viale Monte Rosa senza n.c.
Lotto 8



1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa;
disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:
- CANTINA/DEPOSITO, con accesso pedonale e carrabile dalla rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza numero civico;
costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 16/11/2021 al Prot. n. RN0057851;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 75, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (RAMPA, CORSELLO) ai Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-81-82.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 76, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) ai Subalterni 42-43-45-53-54-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 77, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 39-40-55-56-57-58-63-64-65-66-71-72.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 78, Via Emilia, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALE, ASCENS., INGR., CAVEDIO) ai Subalterni 18-19-59-60-61-62-67-68-69-70-73-74.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 79, Via Emilia, piano T, B.C.N.C. (CORTE, GALLERIE) ai Subalterni 18-19-39-40-42-43-45-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-83-84-85-86.
- ✓ Foglio 5, Particella 1152, Sub. 80, Via Emilia, piano 1, B.C.N.C. (TERRAZZO) a tutti i Subalterni.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 12.

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1152, **Subalterno 22**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 10 m².
Dati di superficie: Totale: 12 m². Rendita € 44,93.
Coerenze: Subalterni 21, 23 e 86.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1152, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2.606.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Servizi della zona:

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

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



Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO



In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**, si rileva altresì la presenza di mobilio e oggetti vari di cui, il legale rappresentante della società esecutata, non ne conosce la proprietà..

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^o ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- *in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " **SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "**, ora Mappali 1152 e 1123;*
- *in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " **PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "**.*

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

- ❖ *" E' esclusa dalle parti comuni del fabbricato la porzione di area scoperta al piano terra ivi identificata col numero 43 (quarantatre) in quanto costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ivi identificata col medesimo numero "*.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

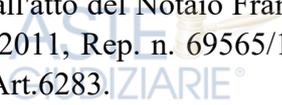
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



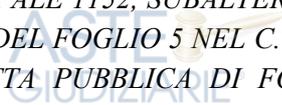


- ❖ “ *La porzione di area scoperta pertinenziale al piano terra ivi identificata col numero 79 (settantanove) potrà essere utilizzata dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano terra prospicienti detta porzione di area (originari subalterni 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53 e 54) con l'obbligo di lasciare libero un passaggio per metri 1,20 (uno virgola venti) dal muro perimetrale per il libero transito, essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “*il terrazzo al primo piano ivi identificato col numero 80 (ottanta) potrà essere utilizzato dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al medesimo piano primo ed aventi il fronte sul detto terrazzo (subalterni 55, 56, 59 e 60), essendosi costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- ❖ “ *al fine di garantire un'adeguata uscita di sicurezza i vani scala, le scale e l'ascensore dal piano interrato al piano terzo e gli ingressi pedonali al piano terra sia al lato mare che al lato monte del fabbricato, ivi identificati coi numeri 78 (settantotto) e 77 (settantasette), potranno essere utilizzati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari poste al piano interrato e rispettivamente identificate coi numeri da 20 (venti) a 41 (quarantuno) compresi e coi numeri da 1 (uno) a 7 (sette) compresi, da 10 (dieci) a 17 (diciassette) compresi, 81 (ottantuno) e 82 (ottantadue), essendosi pertanto costituita ogni opportuna e corrispondente servitù “.*
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69565/15836 trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art.6283. Allegato al n. 5



4.1.6. Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- *Annotazione* n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14
La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall'ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' in data 18 luglio 2011 Prot. Gen. n. 23407 è stata presentata al Comune di Riccione richiesta per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità (nel nostro caso relativamente alle sole parti comuni) e che si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



26/06/2024 e 26/07/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna
- 2) Indicazione misure interne

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente- Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale se sussistono, delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".



6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cantina/Deposito - Millesimi: 0,654

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 28,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 6,80

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 28,00

Totale € 62,80

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Comunicazione e Regolamento condominiale Allegati al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





N.B.: si evidenzia successiva comunicazione del 06/09/2024 dell'amministratore facendo presente che: "*ad integrazione della precedente, inoltro comunicazione inviata ai condomini e relativa al condominio Residenza Viale Emilia Via Emilia 12/14/16 - OMISSIS. Spese straordinarie non approvate dall'assemblea ma urgenti*". Per un ammontare massimo totale, da suddividere tra tutti i condomini, pari ad € 6.750,00.



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

Trattari di immobile per cui non è necessario (cantina/deposito).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1059 (1.908 m²) ottenendo la Particella 1122 (531 m²)
- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

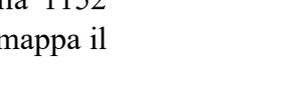
❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1122 (531 m²) ottenendo la Particella 1143 (195 m²)
- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1154 (1 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1152 (2.410 m²)
- sopresse le Particelle 1143 (195 m²) e 1154 (1 m²) e fuse con la Particella 1152 (2.410) ottenendo così la definitiva Particella 1152 (2.606 m²) poi scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 08/04/2011 Pratica n. RN0063942 in atti dal 08/04/2011 COSTITUZIONE (n. 296.1/2011) sono state accatastate tutte le unità immobiliari urbane costituenti il fabbricato insistente sulla Particella 1152 e precisamente dal Subalterno 1 al Subalterno 80, per cui anche l'attuale u.i. pignorata Particella 1152 Subalterno 22.



9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

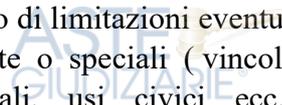
Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.



Descrizione **CANTINA/DEPOSITO** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa; disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo) e precisamente:

- CANTINA/DEPOSITO, con accesso pedonale e carrabile dalla rampa di ingresso su Viale Monte Rosa senza numero civico; costituita da un unico vano.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Cantina/Deposito	9,66	2,45	-	buone
TOTALE	9,66			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	solaio interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	assenti.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna in materiale antiscivolo a spina di pesce, condizioni:buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni:buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: porta a battente, materiale: "tagliafuoco", accessori: -, condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	presente (predisposizione).
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	presente, solo acqua fredda (predisposizione).



N.B.:

- 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)

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

11.2. Fonti di informazione

Premesso che non esistono borsini immobiliari ufficiali relativi a cantine/depositi, si è ritenuto corretto fare riferimento a quelli relativi alle



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



autorimesse/box auto in quanto commercialmente sono loro equiparabili. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 28/12/2022, trascritto a Rimini il 29/12/2022 all'Art. 14378, venduto per circa € 1.700 al m².
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 27/05/2024, trascritto a Rimini il 29/05/2024 all'Art. 5614, venduto per circa € 1.900 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.200,00 / m².

11.3. Valutazione corpi

A. CANTINA/DEPOSITO

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
CANTINA/DEPOSITO	11,66	1,00	11,66
TOTALE	11,66		11,66

sulla base di un prezzo pari ad € 1.200,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo: € 13.992,00
- Valore complessivo intero: € 13.992,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: € 13.992,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Cantina/Deposito	12	€ 13.992,00	€ 13.992,00
TOTALE		12	€ 13.992,00	€ 13.992,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 13.992,00

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

€ 1.399,20

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **13.000,00**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Piazzale 2 Giugno senza n.c.

Lotto 9



1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa;

in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 13.

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

✓ Foglio 5, Particella 1173, **Subalterno 7**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m².

Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52.

Coerenze: Piazzale 2 Giugno, Subalterni 6 e 8.

Area pertinenziale sottostante di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini – San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato libero e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Convenzioni urbanistiche:*

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini il **11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**



4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio: Nessuno.*

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

4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “*SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI'*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407

del 16/01/2006, per “ *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005*”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005*”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005*”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008*”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008*”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragato da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

In ogni caso, da informazioni assunte, risulta sanabile detta difformità previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, onnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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.**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all’Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. *Conformità catastale:*

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posti auto scoperti non presenti nell'anagrafica del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: -

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: -

Totale -



Le spese relative alla manutenzione ordinaria e di pulizia, sono a carico del proprietario.

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO/MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5,



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

- ❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

- 2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state sopresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
- Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165
- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 7

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa; in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo).

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	13,25	-	-	buone
TOTALE	13,25			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile assente.

privato e/o comune:

Pavimentazione: betonella squadrata con fuga.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11.2. Fonti di informazione

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per circa € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 9.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 9.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

A riportare: € 6.500,00

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

€ 650,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.000,00



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Piazzale 2 Giugno senza n.c.
Lotto 10

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa;

in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 13.

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1173, **Subalterno 8**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m².
Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52.
Coerenze: Piazzale 2 Giugno, Subalterni 7 e 9.

Area pertinenziale sottostante di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(buono), centro sportivo (ottimo), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (ottimo) e vigili del fuoco (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini – San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato libero e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**



4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio: Nessuno.*

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

4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per “ nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale,

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: *si riporta testualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.”*

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

In ogni caso, da informazioni assunte, risulta sanabile detta difformità previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, onnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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;**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: "... - se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "... Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate".

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio –

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posti auto scoperti non presenti nell' anagrafica del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: -

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all' ultimo biennio: -

Totale -

Le spese relative alla manutenzione ordinaria e di pulizia, sono a carico del proprietario.

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (posto auto).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;
in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO/MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006) sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;



sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
- Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165
- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 8

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato al n. 5.

Descrizione **POSTO AUTO SCOPERTO** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa; in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primi-secondo-terzo).

L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	13,25	-	-	buone
TOTALE	13,25			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile assente.

privato e/o comune:

Pavimentazione: betonella squadrata con fuga.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11.2. Fonti di informazione

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per circa € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 9.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 9.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

A riportare: € 6.500,00

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

€ 650,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.000,00



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Piazzale 2 Giugno senza n.c.
Lotto 11

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa;

in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 13.

Identificato al **Catasto Fabbricati:**

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1173, **Subalterno 9**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m².
Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52.
Coerenze: Piazzale 2 Giugno, Subalterni 8 e 10.

Area pertinenziale sottostante di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(buono), centro sportivo (ottimo), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (ottimo) e vigili del fuoco (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini – San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato libero e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^o ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**

4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio: Nessuno.*

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

4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI'*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 - Prot. Gen. n. 23407 del 16/01/2006, per " *nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale*,

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

In ogni caso, da informazioni assunte, risulta sanabile detta difformità previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, omnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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.**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. *Conformità catastale:*

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posti auto scoperti non presenti nell'anagrafica del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: -

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: -

Totale -



Le spese relative alla manutenzione ordinaria e di pulizia, sono a carico del proprietario.

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO/MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006)



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

- ❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

- 2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
 - Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
 - Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)
- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
 - Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165
- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 9

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa; in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primi-secondo-terzo).

L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	13,25	-	-	buone
TOTALE	13,25			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile assente.

privato e/o comune:

Pavimentazione: betonella squadrata con fuga.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11.2. Fonti di informazione

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2[^] semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per circa € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 9.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 9.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

A riportare: € 6.500,00

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

€ 650,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.000,00



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Piazzale 2 Giugno senza n.c.
Lotto 12

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa;

in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza Viale Emilia “, ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 13.

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1173, **Subalterno 10**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m².
Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 66,52.
Coerenze: Piazzale 2 Giugno, Subalterni 9 e 11.

Area pertinenziale sottostante di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1173, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 150.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



(buono), centro sportivo (ottimo), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (ottimo) e vigili del fuoco (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini – San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 26/06/2024 l'immobile è risultato libero e nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

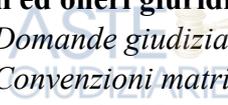
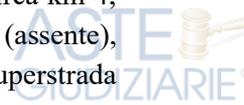
4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**



4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio: Nessuno.*

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

4.1.6. *Servitù:*

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data **25 luglio 2011 all'Art. 6282**, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “ *SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALE 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI'*



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 60/2005 – Prot. Gen. n. 23407

del 16/01/2006, per “ nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale,

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

commerciale al dettaglio e pubblico esercizio, della consistenza di tre piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimesse e servizi composto complessivamente da ventotto unità immobiliari, delle quali sedici residenziali, undici commerciali al dettaglio ed una ad uso pubblico esercizio”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2006 - Prot. Gen. n. 11526 del 20/03/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 221/2006 – Prot. Gen. n. 15160 del 13/04/2006, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 69/2008 – Prot. Gen. n. 39746 del 23/03/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 60/2005* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 107/2011 - Prot. Gen. n. 11580 del 29/03/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 69/2008* ”, intestata a OMISSIS.

N.B.: si riporta testualmente quanto comunicatomi dall’ufficio accesso agli atti: “ *a seguito di accesso atti regolarmente avvenuto in data 01/10/2024 e 03/10/2024 si rileva che la DIA n. 231/2011 (VCO al PDC n. 69/08) relativa al PPIP EX AREA STADIO DEL NUOTO non si trovava al momento in archivio, nel luogo preposto. Ci si riserva di comunicare prontamente non appena la pratica tornerà nella sua sede.*”

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

I titoli edilizi sopra riportati legittimano la complessiva area di sedime dei posti auto mentre il frazionamento della stessa in n. 8 posti auto (oggetto di pignoramento) non risultano suffragati da alcun titolo edilizio, salvo che ciò non sia avvenuto con la già citata D.I.A. n. 231/2011 del 24/06/2011 che però non è stato possibile visionare in quanto non trovata dal funzionario comunale incaricato (Vedi Punto 5.).

In ogni caso, da informazioni assunte, risulta sanabile detta difformità previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un costo stimabile, onnicomprensivo, pari ad € 2.500,00 oltre ad oneri di legge.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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.**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma omissis – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".

6.2. *Conformità catastale:*

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 26/06/2024 e 26/07/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posti auto scoperti non presenti nell' anagrafica del condominio.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: -

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all' ultimo biennio: -

Totale -



Le spese relative alla manutenzione ordinaria e di pulizia, sono a carico del proprietario.

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di “cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO/MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

Al Catasto Fabbricati

❖ con FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006)



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





sono state soppresse le unità immobiliari Foglio 5, Particella 5, Subalterni 1, 5 e 7 e create le unità immobiliari Foglio 5, Particella 1048, Subalterni 1, 2 e 3

- ❖ con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO 09/01/2007 Pratica n. RN0002807 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 217.1/2007) l'unità immobiliare Particella 1048, Subalterno 1 è stata soppressa e creata l'unità immobiliare Particella 1105

- 2) di "ricognizione catastale" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²)

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1048 (4.505 m²) ottenendo la Particella 1129 (3.913 m²)
 - Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048, Subalterni 2 e 3 e creata l'unità immobiliare Particella 1129

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:
 - Particella 1129 (3.913 m²) ottenendo la Particella 1155 (93 m²)
 - Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo la Particella 1150 (103 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO protocollata in data 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1155 (93 m²) ottenendo la Particella 1173 (52 m²)
- Particella 1150 (103 m²) ottenendo la Particella 1171 (98 m²)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 09/05/2011 Pratica n. RN0077287 in atti dal 09/05/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26489.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1105, 1129, e create le unità immobiliari Particelle 1155 e 1165
- ❖ con VARIAZIONE del 26/07/2011 Pratica n. RN0109458 in atti dal 26/07/2011 VARIAZIONE - DIVISIONE (n.28821.1/2011) sono state soppresse le unità immobiliari Particelle 1155, 1165, e creata l'unità immobiliare Particella 1173

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO MAPPALE protocollata in data 17/12/2015 Pratica n. RN0084898 in atti dal 17/12/2015 presentato il 17/12/2015 (n. 84898.1/2015) sono state fuse tra loro le Particelle 1173 (52 m²) e 1171 (98 m²) ottenendo così la definitiva Particella 1173 (150 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con AMPLIAMENTO del 22/12/2015 Pratica n. RN0085430 in atti dal 22/12/2015 AMPLIAMENTO (n. 21941.1/2015) è stata variata l'unità immobiliare Particella 1173 e creata, tra le altre, l'attuale u.i. pignorata Particella 1173 Subalterno 10

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra, ubicato in Piazzale 2 Giugno senza n.c. e con accesso da Viale Monte Rosa; in prossimità del fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Emilia dal civico n. 12 al civico n. 18 angolo Viale Monte Rosa, disposto su cinque piani (interrato-terra-primi-secondo-terzo).

L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	13,25	-	-	buone
TOTALE	13,25			

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile assente.

privato e/o comune:

Pavimentazione: betonella squadrata con fuga.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11.2. Fonti di informazione

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita degli altri n. 3 posti auto, stipulato in data 29/12/2015, trascritto a Rimini il 30/12/2015 all'Art. 10328, venduti per circa € 8.000 cadauno.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 9.000,00** a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	13,25	1,00	13,25
TOTALE	13,25		13,25

- Valore corpo:	€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto auto scoperto	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00
	TOTALE	13	€ 9.000,00	€ 9.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 9.000,00

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00

A riportare: € 6.500,00

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

€ 650,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.000,00



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



**Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Viale Monte Rosa n.c. 50
Lotto 13**

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa;
costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;
 - le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);
 - la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;
 - la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 28.

Identificata al **Catasto Fabbricati:**

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 31**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m².
Dati di superficie: Totale: 28 m². Rendita € 145,02.
Coerenze: Subalterni 30, 32 e 2.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^a ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066* ", ora Mappali 1152 e 1123;
- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA “.



4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*

La formalità colpisce anche altri immobili.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna
- 2) Indicazione misure interne

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella “Tolleranza

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l’11 maggio 2005 all’Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all’Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all’Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all’Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all’Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all’Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L’intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Autorimessa - Millesimi: 4,813

Spese ordinarie di gestione degli immobili: € 150,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all’ultimo biennio: € 320,00

Totale € 470,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (autorimessa).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all’attualità:

OMISSIS) Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di “cessione di aree allo scopo dell’attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state sopresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state sopresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 31.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616 (4.770 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)
- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)



Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI



Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **A**.



Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto) e precisamente:

- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	25,91	2,41	-	discrete
TOTALE	25,91			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	soffitto interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna asfalto bituminoso, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Portone di ingresso: tipologia: porta basculante, materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: assente.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Condizionamento: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: presente (predisposizione).

Energia solare: assente.

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

Idrico: presente, solo acqua fredda (predisposizione).

N.B.:

- 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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. e servizio di pubblicità

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 25/05/2023, trascritto a Rimini il 26/05/2023 all' Art. 5814, venduto per circa € 1.700 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.700,00 / m².

11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	28,50	1,00	28,50
TOTALE	28,50		28,50

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

- Valore corpo:	€ 48.450,00
- Valore complessivo intero:	€ 48.450,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 48.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	28	€ 48.450,00	€ 48.450,00
	TOTALE	28	€ 48.450,00	€ 48.450,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 48.450,00

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

€ 4.845,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **44.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa n.c. 50

Lotto 14

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- **AUTORIMESSA** al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;

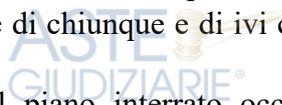
Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;
 - le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);
 - la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;
 - la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 27.

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 33**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 m².
Dati di superficie: Totale: 27 m². Rendita € 133,87.
Coerenze: Subalterni 32, 34 e 3.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^o ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066* ", ora Mappali 1152 e 1123;
- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA “.



4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





ANCONA S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

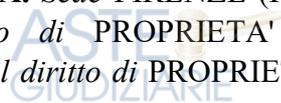
Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.931,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione altezza interna
- 2) Indicazione misure interne

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004,

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

n. 23 e seguenti.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma dell'Arch. Giovanni Morri – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L’ intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Autorimessa - Millesimi: 4,431

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 120,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all’ultimo biennio: € 240,00

Totale € 360,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (autorimessa).

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all’attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di “cessione di aree allo scopo dell’attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state soppresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 33.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616 (4.770 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)
- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)



Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7



10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI



Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **A**.



Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto) e precisamente:

- AUTORIMESSA al piano interrato, rampa di ingresso su Viale Monte Rosa; costituita da un unico vano.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	24,11	2,41	-	discrete
TOTALE	24,11			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: lastre tipo "Predalles", condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	soffitto interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocca di lupo", materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. verso l'esterno e blocchi ignifughi di separazione con altre autorimesse, rivestimento: assente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corsello interno in pavimentazione industriale di cemento e rampa esterna asfalto bituminoso, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	pavimentazione industriale di cemento, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	assente.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Portone di ingresso: tipologia: porta basculante, materiale: grigliato zincato, accessori: -, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: assente.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Condizionamento: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: presente (predisposizione).

Energia solare: assente.

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

Idrico: presente, solo acqua fredda (predisposizione).

N.B.:

- 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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. e servizio di pubblicità

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 906 a € 1.513 al m² (box auto & autorimesse - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 25.000 a € 35.00 (autorimesse al piano interrato – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di autorimessa nello stesso stabile, stipulato in data 25/05/2023, trascritto a Rimini il 26/05/2023 all' Art. 5814, venduto per circa € 1.700 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.700,00 / m².

11.3. Valutazione corpi

A. AUTORIMESSA

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
AUTORIMESSA	26,52	1,00	26,52
TOTALE	26,52		26,52

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

- Valore corpo:	€ 45.084,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.084,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 45.084,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Autorimessa	27	€ 45.084,00	€ 45.084,00
	TOTALE	27	€ 45.084,00	€ 45.084,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 45.084,00

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

€ 4.508,40

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **41.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa n.c. 50

Lotto 15

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

➤ POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;
- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

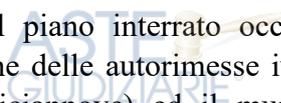


planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;

- le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);

- la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS.", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;

- la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 13.

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 38**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m².
Dati di superficie: Totale: 14 m². Rendita € 57,02.
Coerenze: Subalterni 4, 39 e 52.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "*, ora Mappali 1152 e 1123;

- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "*.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

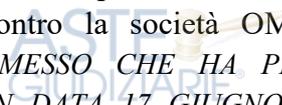
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



5.° PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posto Auto - Millesimi: 2,024

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 20,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 38,30

Totale € 58,30



Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;
in forza dei seguenti atti pubblici:

1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

- 2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state sopresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state sopresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 38.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

(4.770 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	12,87	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	12,87			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori: comune: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Pavimentazione: materiale: asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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.),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di posto auto scoperto nello stesso stabile, stipulato in data 30/06/2023, trascritto a Rimini il 03/07/2023 all'Art. 7248, venduto a corpo per € 7.000,00.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 10.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	12,87	1,00	12,87
TOTALE	12,87		12,87

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto Auto scoperto	13	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	TOTALE	13	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 10.000,00

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

€ 1.000,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **9.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa n.c. 50

Lotto 16

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

➤ POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;
- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

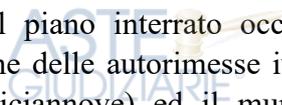


planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;

- le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);

- la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;

- la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 12.



Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

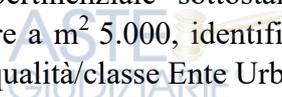
- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 39**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m².
Dati di superficie: Totale: 13 m². Rendita € 57,02.
Coerenze: Subalterni 38, 40 e 52.



Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.



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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.



Visura camerale Allegata al n. 5.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "*, ora Mappali 1152 e 1123;

- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "*.

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

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. *Servitù: Nessuna*

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.



4.2.2. Pignoramenti:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



5.° PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti

dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posto Auto - Millesimi: 2,024

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 16,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 30,00



Totale € 46,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:



OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;
in forza dei seguenti atti pubblici:



1) di “cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALÉ protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

➤ terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state soppresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 39.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

Al Catasto Fabbricati

❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616 (4.770 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **POSTO AUTO SCOPERTO** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	12,38	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	12,38			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori:
comune: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Pavimentazione: materiale: asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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.),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di posto auto scoperto nello stesso stabile, stipulato in data 30/06/2023, trascritto a Rimini il 03/07/2023 all'Art. 7248, venduto a corpo per € 7.000,00.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 10.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	12,38	1,00	12,38
TOTALE	12,38		12,38

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto Auto scoperto	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	TOTALE	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 10.000,00

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

€ 1.000,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **9.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa n.c. 50

Lotto 17

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

➤ POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;
- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

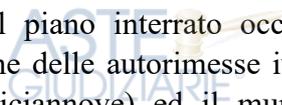


planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;

- le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);

- la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;

- la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 12.

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 40**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m².
Dati di superficie: Totale: 13 m². Rendita € 57,02.
Coerenze: Subalterni 39, 41 e 52.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "*, ora Mappali 1152 e 1123;

- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "*.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ *Annotazione* n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.



4.2.2. Pignoramenti:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



5.° PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti

dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L' intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posto Auto - Millesimi: 2,024

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 16,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 30,00



Totale € 46,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:



OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:



1) di “cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

- 2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state sopresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state sopresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 40.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

(4.770 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	12,38	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	12,38			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori:
comune: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Pavimentazione: materiale: asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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.),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di posto auto scoperto nello stesso stabile, stipulato in data 30/06/2023, trascritto a Rimini il 03/07/2023 all'Art. 7248, venduto a corpo per € 7.000,00.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 10.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	12,38	1,00	12,38
TOTALE	12,38		12,38

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto Auto scoperto	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	TOTALE	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 10.000,00

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

€ 1.000,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **9.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Beni in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa n.c. 50

Lotto 18

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;
disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.
- AREA URBANA al piano terra (Part. 1123 Sub. 44).
- AREA URBANA al piano terra (Part. 1127).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro)

- ❖ - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;

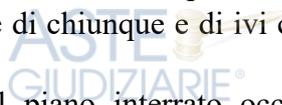
Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;
 - le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);
 - la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;
 - la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 22 di cui circa m² 13 (posto auto scoperto) e circa m² 9 (area urbana).

Identificate al **Catasto Fabbricati:**

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 5, **Particella 1123, Subalterno 45**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m².
Dati di superficie: Totale: 13 m². Rendita € 57,02.
Coerenze: Subalterni 44, 46 e 52.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1123, Subalterno 44**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria -, categoria F/1 (AREA URBANA), classe -, consistenza 9 m². Dati di superficie: Totale: -. Rendita -.
Coerenze: Subalterni 45, 52 e Particella 1127.
- ✓ Foglio 5, **Particella 1127, Subalterno -**, VIALE MONTEROSA, piano T, zona censuaria -, categoria F/1 (AREA URBANA), classe -, consistenza 18 m². Dati di superficie: Totale: -. Rendita -.
Coerenze: Part. 1123 Subb. 44, 52 e Particella 1177.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

Area sottostante l'area urbana di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1127, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 18.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Convenzioni urbanistiche:*

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini il **11 maggio 2005 all'Art. 4214**;
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060**;
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281**;
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^o ottobre 2012 all'Art. 8559**;
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495**.

4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:*

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "*, ora Mappali 1152 e 1123;

- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "*.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

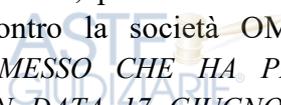
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1° ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo

del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " - se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".



6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità, ad eccezione del fatto che in loco l'area urbana (Sub. 44), identificata con striscie verniciate, ha dimensioni superiori a quelle desumibili dalla planimetria.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posto Auto - Millesimi: 2,024

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 16,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 30,00

Totale € 46,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattarsi di immobile per cui non è necessario (posto auto).

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata frazionata la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato; inoltre è stata frazionata la Particella 1048 (4.505 m²) e creata la Particella 1127 (18 m²).

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state soppresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state soppresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e create le attuali u.i. pignorate Particella 1123 Subalterni 45 e 44 e Particella 1127.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616 (4.770 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)
- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Particolareggiato “Area ex Stadio del nuoto”

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L – “Piano della Luce”

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione **POSTO AUTO SCOPERTO e n. 2 AREE URBANE**
di cui al punto A.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “Residenza I Pini”, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.
- AREA URBANA al piano terra (Part. 1123 Sub. 44).
- AREA URBANA al piano terra (Part. 1127).

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Aree al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	13,13	-	S/E/N/W	discrete
Area Urbana ((Part. 1123 Sub. 44)	9,00	-	S/E/N/W	discrete
Area Urbana ((Part. 1127)	18,00	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	40,13			

Le suddette superfici sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio e/o misurate in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori:

comune: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.

Pavimentazione: materiale:asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**)



11.2. 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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di posto auto scoperto nello stesso stabile, stipulato in data 30/06/2023, trascritto a Rimini il 03/07/2023 all'Art. 7248, venduto a corpo per € 7.000,00.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, sia pari ad € **10.000,00** per il posto auto, € **4.000** per l'area urbana (Part. 1123 Sub. 44) e € **7.000** per l'area urbana (Part. 1127).

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO e n. 2 AREE URBANE SCOPERTE

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

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



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Composizione del bene	Superficie lorda	Coeff.te	Superficie commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	13,13	1,00	13,13
AREA URBANA (Part. 1123 Sub. 44)	9,00	1,00	9,00
AREA URBANA (Part. 1127)	18,00	1,00	18,00
TOTALE	40,13		40,13

- Valore corpo:	€ 21.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 21.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 21.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A.	Posto Auto scoperto	13	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	Area Urbana (Part. 1123 Sub. 44)	9	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	Area Urbana (Part. 1127)	18	€ 7.000,00	€ 7.000,00
	TOTALE	40	€ 21.000,00	€ 21.000,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 21.000,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):	€ 2.100,00
Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.000,00

Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Viale Monte Rosa n.c. 50
Lotto 19

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:
- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;
- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

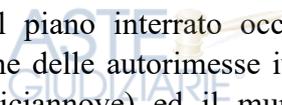


planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;

- le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);

- la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;

- la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 12.



Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 46**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe I, consistenza 12 m².
Dati di superficie: Totale: 13 m². Rendita € 57,02.
Coerenze: Subalterni 45, 47 e 52.



Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).



3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^a ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066* ", ora Mappali 1152 e 1123;
- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA*

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA “.



4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

- *Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).*

La formalità colpisce anche altri immobili.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d'opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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;**

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- **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 delle parti comuni.**

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^ ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate ".

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



dell'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posto Auto - Millesimi: 2,024

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 16,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 30,00

Totale € 46,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALÉ protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

- 2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state sopresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state sopresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 46.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616 (4.770 m²)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	12,38	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	12,38			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori:
comune: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Pavimentazione: materiale: asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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.),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di posto auto scoperto nello stesso stabile, stipulato in data 30/06/2023, trascritto a Rimini il 03/07/2023 all'Art. 7248, venduto a corpo per € 7.000,00.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 10.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	12,38	1,00	12,38
TOTALE	12,38		12,38

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto Auto scoperto	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	TOTALE	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 10.000,00

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

€ 1.000,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **9.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Bene in Comune di RICCIONE (RN)

Viale Monte Rosa n.c. 50

Lotto 20

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato “ Residenza I Pini“, ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50; disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

➤ POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nel regolamento condominiale (Allegato al n. 5) e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione in data 31/03/2009 al Prot. n. RN0044444;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 50, Viale Monte Rosa, piani S1-T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO E SCIVOLO DAL PIANO INTERRATO AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 37.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 51, Viale Monte Rosa, piani S1-T-1-2-3-4, B.C.N.C. (VANO CONTATORI LUCE E ACQUA AL PIANO INTERRATO, CAMMINAMENTO ESTERNO AL PIANO TERRA E VANO SCALA E ASCENSORE DAL PIANO INTERRATO AL PIANO QUARTO) ai Subalterni dall'1 al 17.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 52, Viale Monte Rosa, pian T, B.C.N.C. (AREA DI MANOVRA ESTERNA AL PIANO TERRA) ai Subalterni dall'1 al 17 e dal 38 al 49.
- ✓ Foglio 5, Particella 1123, Sub. 53, Viale Monte Rosa, piano T, B.C.N.C. (AREA ESTERNA E VANO CONTATORI) a tutti i Subalterni.

b) Si precisa che:

- ❖ costituisce altresì pertinenza comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato l'area pertinenziale costituente l'ingresso al fabbricato, catastalmente identificata col numero 54 (cinquantaquattro) - area urbana di catastali mq 30 (trenta); che sarà ceduta in ragione dei diritti di comproprietà condominiale spettanti all'unità immobiliare pignorata;
- ❖ sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali:
 - le porzioni di corte scoperta pertinenziale identificate nell'Elaborato

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

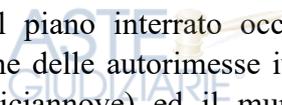


planimetrico coi numeri 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro), che costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al piano terra ivi identificati coi medesimi rispettivi numeri;

- le porzioni di area scoperta ivi identificate coi numeri da 38 (trentotto) a 43 (quarantatre) compresi e da 45 (quarantacinque) a 49 (quarantanove) compresi, in quanto costituiscono autonome unità immobiliari (posti auto scoperti);

- la porzione di area scoperta ivi identificata col numero 44 (quarantaquattro) in quanto costituisce autonoma unità immobiliare di cui la Società "OMISSIS", si è riservata espressamente la proprietà con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo;

- la porzione di terrapieno al piano interrato occupante lo spazio intercluso fra il muro di confine delle autorimesse ivi identificate coi numeri 18 (diciotto) e 19 (diciannove) ed il muro perimetrale di confine del fabbricato, in quanto di essa la precitata società "OMISSIS" si è riservata espressamente la proprietà, con diritto di cessione a favore di chiunque e di ivi costituire diritti di uso esclusivo e servitù.



Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 12.

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 5, Particella 1123, **Subalterno 47**, VIALE MONTEROSA n. 50, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m².
Dati di superficie: Totale: 13 m². Rendita € 57,02.
Coerenze: Subalterni 46, 48 e 52.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 1123, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.372.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





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. Convenzioni urbanistiche:

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini **l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il **18 luglio 2011 all'Art. 6060;**
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il **25 luglio 2011 all'Art. 6281;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il **1^ ottobre 2012 all'Art. 8559;**
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il **31 dicembre 2012 all'Art. 11495.**

4.1.4. Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio:

Autenticati dal Notaio Francesco Colucci di Riccione:

- in data 25 agosto 2005, Rep. n. 63871, trascritto a Rimini il **15 settembre 2005 all'Art. 8122**, portante l'obbligo a favore del



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE E MANTENERE ALL'USO PRESCRITTO LE AUTORIMESSE E/O POSTI AUTO DEL TIPO "P3", DA REALIZZARE NEL PIANO INTERRATO DEI FABBRICATI DA REALIZZARSI IN COMUNE DI RICCIONE, AL VIALE EMILIA IN ANGOLO CON IL VIALE MONTEROSA, SU AREA DI CUI AL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1048, 1059 ET 1066 "*, ora Mappali 1152 e 1123;

- in data 23 dicembre 2005, Rep. n. 64579/12204, trascritto a Rimini il **13 gennaio 2006 all'Art. 424**, portante obbligo a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS con cui quest'ultima " *PREMESSO CHE HA PRESENTATO AL COMUNE DI RICCIONE, IN DATA 17 GIUGNO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 60/2005 ET IN DATA 8 LUGLIO 2005, ISTANZA PERM. COSTR. N. 103/2005, AI FINI DEL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE AVENTI AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, RESIDENZIALE E/O UFFICI, SI E' OBBLIGATA, CON EFFETTO, OLTRE CHE PER SE STESSA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A LASCIARE AD USO PUBBLICO, AL FINE DI GARANTIRE IL TRANSITO DEL PUBBLICO E LA REALIZZAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DA PARTE DEL COMUNE SENZA ULTERIORE AUTORIZZAZIONE DELLA PROPRIETA', IL MARCIAPIEDE POSTO SUL VIALE EMILIA E SUL VIALE MONTEROSA, NELLA CONSISTENZA RISULTANTE NEGLI ELABORATI GRAFICI (TAVOLE DI PROGETTO) ALLEGATI ALLE DOMANDE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DI CUI SOPRA "*.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

- Vedi punto **1.A.b)**
- Derivanti dal Regolamento di Condominio che in copia trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 28 aprile 2009 Rep.n.68055/14647 trascritto a Rimini il 7 maggio 2009 all'Art. 5009. Allegato al n. 5

4.1.6. Servitù: Nessuna

4.1.7. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ *Annotazione* n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.



- 3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altro altri immobili.



4.2.2. Pignoramenti:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/06/2024, sono Allegati al n. 3.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



5.° PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire EPCON n. 103/2005 – Prot. Gen. n. 26758 del 22/02/2006, per “ *nuova costruzione di tre fabbricati residenziali della consistenza di cinque piani fuori terra ed un interrato ad uso autorimessa* ”, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 158/2007 - Prot. Gen. n. 8831 del 12/03/2007, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. n. 189/2009 – Prot. Gen. n. 12493 del 31/03/2009, per “ *VARIANTE in corso d’opera al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestata a OMISSIS.

Permesso di Costruire EPCON n. 68/2008 – Prot. Gen. n. 20080039748 del 07/05/2009, per “ *VARIANTE ESSENZIALE al P.d.C. n. 103/2005* ”, intestato a OMISSIS.

CERTIFICATO DI CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’ n. 21/09 presentata richiesta il 25/05/2009, si è verificato il relativo silenzio-assenso a norma di legge, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA’ URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative;**
- **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 delle parti comuni.**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^o ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Area ex Stadio del Nuoto” approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma OMISSIS – P.O. “Rigenerazione Urbana” del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente – Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: “ – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari “, mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: “..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* “.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Catasto Terreni

Dal raffronto tra quanto rappresentato in mappa (depositata agli atti

dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Catasto Fabbricati

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito in data 24/09/2024, non sono emerse difformità.

L'intestazione, i dati identificativi e di classamento sono corretti.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Posto Auto - Millesimi: 2,024

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: € 16,00

Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: € 30,00



Totale € 46,00

Amministratore pro-tempore: OMISSIS

Le suddette informazioni sono aggiornate al 03/09/2024.

Regolamento condominiale Allegati al n. 5

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

Trattari di immobile per cui non è necessario (posto auto).



9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Dal 20/04/2005 all'attualità:



OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;
in forza dei seguenti atti pubblici:



1) di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente ai terreni, tra gli altri immobili, distinti nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particelle 1048 (6.159 m²), 1059 (1.908 m²) e 1066 (4.583 m²),

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 15/12/2006 con il n. 121.245.1/2006 (Prot. n. RN0121245), la Particella 1048 (6.159 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



1048 (4.505 m²) ed alla Particella 1105 (1.654 m²).

- 2) di “ricognizione catastale” a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/03/2009, Rep. 67971/14571, trascritto a Rimini il 25/03/2009 al R.P. 3183 e R.G. 5347;

sono stati correttamente identificati, tra gli altri immobili, i terreni ceduti con precedente atto dello stesso notaio (Rep. 63240/11513 del 20/04/2005) e precisamente:

- terreni distinti al Foglio 5, Particella 1048 (4.505 m²), Particella 1105 (1.654 m²), Particella 1059 (1.908 m²) e Particella 1066 (4.583 m²);

Al Catasto Terreni

- ❖ con variazione per FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata soppressa la Particella 1059 (1.908 m²); create le Particelle 1123 (702 m²), 1126 (96 m²), 1128 (574 m²); fuse tra loro dando origine alla Particella 1123 di 1.372 m²; scaricata a Partita 1 Ente Urbano; inserito in mappa il fabbricato.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/11/2006 Pratica n. RN0109436 in atti dal 22/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15160.1/2006). sono state sopresse le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 7 e create le u.i. Particella 1048 Subalterni 2 e 3

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. RN0044444 in atti dal 31/03/2009 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1897.1/2009) sono state sopresse le unità immobiliari Particella 1048 Subalterni 2 e 3 e creata l'attuale u.i. pignorata Particella 1123 Subalterno 47.

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)

Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico di “compravendita” a firma del Segretario Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il 06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con COSTITUZIONE del 24/05/1990 in atti dal 24/05/1990 (n. 2350N.2/1990) sono state costituite/create le unità immobiliari Particella 5 Subalterni 1, 5 e 6

Al Catasto Terreni

con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 16/10/1990 in atti dal 28/11/1990 T.F. 31446/90 (n. 31446.1/1990) la Particella 616 (4.770 m²)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

è stata frazionata dando origine alla Particella 616 (2.240 m²)

- ❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. RN0051404 in atti dal 07/05/2004 (n. 51404.1/2004) la Particella 616 (2.240 m²) è stata frazionata dando origine alla Particella 1059 (1.908 m²)

Al Catasto Fabbricati

- ❖ con VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. RN0095820 in atti dal 08/09/2004 DEFINIZIONE DI B.C.N.C. (n. 5116.1/2004). è stata soppressa l'unità immobiliare Particella 5 Subalterno 6 e creata l'u.i. Particella 5 Subalterno 7

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

- **Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"**

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

- **RUE Regolamento Urbanistico Edilizio**

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L - "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovra ordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Per ulteriori notizie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato al n. 5.

Descrizione POSTO AUTO SCOPERTO di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano in regime condominiale, denominato "Residenza I Pini", ad uso civile abitazione, ufficio, autorimesse e posti auto scoperti, sito in Comune di Riccione (RN), Viale Monte Rosa civico n. 50;

disposto su sei piani (interrato-terra-primosecondo-terzo-quarto) e precisamente:

- POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra.

L'instestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Area al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Posto Auto scoperto	12,38	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	12,38			

La suddetta superficie è stata desunta dall'ultimo titolo edilizio e misurata in loco.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: -

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile tipologia: ante a battente, materiale: metallo verniciato, accessori:
comune: apertura automatizzata a distanza, condizioni: buone.
Pavimentazione: materiale:asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Impianti: -

N.B.:

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 11.3.A.)

11.2. 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.),

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;
sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^o semestre 2023, da € 1.200 a € 1.750 al m² (box – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 453 a € 675 al m² (posti auto scoperti – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 18.000 a € 25.00 (posto auto scoperto – stato conservativo normale).
- Atto notarile di compravendita di posto auto scoperto nello stesso stabile, stipulato in data 30/06/2023, trascritto a Rimini il 03/07/2023 all'Art. 7248, venduto a corpo per € 7.000,00.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 10.000,00 a corpo.

11.3. Valutazione corpi

A. POSTO AUTO SCOPERTO

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
POSTO AUTO SCOPERTO	12,38	1,00	12,38
TOTALE	12,38		12,38

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Posto Auto scoperto	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	TOTALE	12	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 10.000,00

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

€ 1.000,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **9.000,00**



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Beni in Comune di RICCIONE (RN)
Via Reno, Viale Ticino e Viale Rubicone
Lotto 21

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno edificabile, senza sovrastanti manufatti, costituito da più particelle corpo unico, sito in Comune di Riccione (RN) e ricompresi tra il Via Reno, Viale Ticino e Viale Rubicone. Urbanisticamente normato nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) al CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- Acr3 – Art. 4.2.1 comma 1 lett. c – Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia.
- Sviluppano una superficie catastale complessiva di m² 2.502.

Identificati al **Catasto Terreni:**

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Particelle:

- ✓ Foglio 5, **Particella 253**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 766 m², R.D. Euro 6,28 e R.A. Euro 4,75
- ✓ Foglio 5, **Particella 1191**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 539 m², R.D. Euro 4,42 e R.A. Euro 3,34
- ✓ Foglio 5, **Particella 1192**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 605 m², R.D. Euro 4,96 e R.A. Euro 3,75
- ✓ Foglio 5, **Particella 1196**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 592 m², R.D. Euro 4,85 e R.A. Euro 3,67

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

Visura camerale allegata al n. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico normale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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

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



Caratteristiche zone limitrofe:

commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 2, autobus di linea a circa m 300, autostrada a circa km 5, stazione ferroviaria a circa km 4, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 3 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 24/09/2024 gli immobili sono risultati nella disponibilità della società esecutata, **senza titolo**,

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento a detti immobili, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.4. Atti unilaterali d'Obbligo Edilizio: **Nessuno**

4.1.5. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:

Si riporta integralmente quanto indicato nell'atto pubblico di
“ MODIFICA A CONVENZIONE URBANISTICA PERMUTA -
VENDITA DI COSA ALTRUI ” a firma del Dott. Pietro Bernardi

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Fabbrani Notaio in Rimini del 11/09/2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 01/10/2012 al R.P. 8560 e R.G. 12984 e successivo atto pubblico di “ CONFERMA E RIPETIZIONE DI PERMUTA “ sempre a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 12/12/2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31/12/2012 al R.P. 11495 e R.G. 17387;

“... il Comune di Riccione si è anche impegnato a far ottenere alla società "OMISSIS" la piena proprietà dell'area catastalmente identificata con il Mappale 265 (duecentosessantacinque), di mq. catastali 80 (ottanta), che è attualmente di proprietà della Società ENEL, la quale, con lettera in data 2 agosto 2011, Prot. n. 2911, ha comunicato le condizioni per la cessione dell'area all'Amministrazione Comunale che le ha formalmente accettate “;

“...la proprietà in capo ad Enel Distribuzione Spa dell'area censita catastalmente al Foglio 5 Particella 265 (già 265/p), oggetto dello scambio permutativo tra il "COMUNE DI RICCIONE" e la società "OMISSIS" – pur non precludendo l'effettuazione di quest'ultimo secondo la fattispecie di cui all'art. 1478 Cod.Civ. – impone comunque al cedente, stante l'efficacia traslativa differita propria del negozio de quo, l'obbligo di procurarne la titolarità al cessionario previo acquisto della cosa dall'attuale proprietario entro un lasso temporale predefinito “;

“...che l'assenso manifestato da Enel Distribuzione Spa alla cessione dell'area infradescritta in favore del Comune di Riccione per un corrispettivo pari ad Euro 48.500,00 (quarantottomilacinquecento) risulta condizionato sia alla concessione da parte di quest'ultimo, per un corrispettivo pari ad Euro 2.000,00 (duemila), di un diritto di servitù inamovibile su altra area posta nelle immediate vicinanze, ai fini dello spostamento dell'impianto di trasformazione oggi insistente su quella oggetto di cessione, sia all'assunzione delle spese relative a detto spostamento, quantificate in Euro 49.000,00 (quarantanovemila) circa “;

“...che la società "OMISSIS" si è dichiarata disposta all'accollo di parte degli oneri di cui sopra mediante corresponsione al Comune della somma di Euro 48.500,00 (quarantottomilacinquecento) per l'acquisto dell'area di cui al Fg.5 Mapp. 265/p e realizzazione a proprio carico del nuovo impianto di trasformazione, previa autorizzazione in favore di Enel Distribuzione Spa – nelle more della formalizzazione contrattuale – all'avvio dei lavori sull'area individuata catastalmente al Fg.5 Mapp. 1199, consente di valutare in circa 10 (dieci) mesi l'arco temporale necessario ed utile a conferire reale efficacia traslativa all'accordo permutativo concluso tra le parti “.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Ad oggi detta area con sovrastante cabina elettrica risulta ancora di proprietà di E-DISTRIBUZIONE S.P.A. (CF 05779711000) sede in ROMA (RM).

4.1.6. *Servitù: Nessuna*

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 11/09/2012, Rep. n. 32875/14583, iscritta a Rimini il **02/10/2012** al **R.P. 2073** e R.G. 13046.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto: JESI - VIA DON BATTISTONI N. 4.

2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 11/09/2012, Rep. n. 32876/14584, iscritta a Rimini il **02/10/2012** al **R.P. 2074** e R.G. 13046.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto: ---

3) Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da Ruolo a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; in forza di atto amministrativo firma di Equitalia Centro S.p.A. in data 10/06/2016, Rep. n. 1110/13716, iscritta a Rimini il **15/06/2016** al **R.P. 1502** e R.G. 8129.

importo ipoteca: € 894.520,50

importo capitale: € 447.260,25

Domicilio ipotecario eletto RIMINI - VIA IV NOVEMBRE 21

La formalità colpisce anche altri immobili.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.r.l.** Sede CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05156080260, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

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 € 4.931,00 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	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca amministrativa	€ 894.520,50	€ 4.473,00	€ 94,00	€ 4.567,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.931,00

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 27/09/2022, sono allegati al n. 3.

5. **PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna.

6. **GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE**6.1. *Conformità urbanistico - edilizia:*

Vista la peculiarità dell'immobile la cui edificabilità deriva da accordi tra il Comune e la società proprietaria/attuatrice del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", occorre acquisire, da parte del potenziale aggiudicatario, presso i competenti uffici comunali, idonee e puntuali informazioni di natura

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

tecnica/urbanistica per l'eventuale attività edificatoria.

6.2. Conformità catastale:

Conforme

Confini di proprietà materializzati sul posto dalla sede stradale su Via Reno, Viale Ticino e Viale Rubicone, mentre, lato Rimini (Particella 1190 di proprietà comunale) e lato cabina elettrica (Particella 265 di proprietà E-Distribuzione S.p.A.) non sono materializzati.

Si precisa che non è stato eseguito rilievo topografico per verifica dei confini.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Non pertinente, trattasi di terreni senza sovrastanti manufatti.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuale proprietario:

Dal 11/09/2012 all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dei seguenti atti pubblici:

- 1) di " MODIFICA A CONVENZIONE URBANISTICA PERMUTA - VENDITA DI COSA ALTRUI " a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 11/09/2012, Rep. 32874/14582, trascritto a Rimini il 01/10/2012 al R.P. 8560 e R.G. 12984;
- 2) di " CONFERMA E RIPETIZIONE DI PERMUTA " a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 12/12/2012, Rep. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31/12/2012 al R.P. 11495 e R.G. 17378;

relativamente alle particelle attualmente pignorate distinte nel Catasto Terreni del Comune di Riccione al Foglio 5, Particelle 253 (766 m²), 1191 (539 m²), 1192 (605 m²) e 1196 (592 m²).

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (30/06/1966) al 11/09/2012:

COMUNE DI RICCIONE (CF 00324360403), Sede RICCIONE, Diritto di Proprietà per 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Vincenzo Compatangelo Notaio

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

in Rimini del 30/06/1966, Rep. n. 263025, registrato a Rimini in data 7 luglio 1966 e debitamente trascritto a Forlì; relativamente alle particelle attualmente pignorate distinte nel Catasto Terreni del Comune di Riccione al Foglio 5, Particelle 253 (766 m²), 254 (594 m²), 232 (640 m²) e 231 (620 m²).

Al Catasto Terreni

❖ con FRAZIONAMENTO del 15/12/2011 Pratica n. RN0180166 in atti dal 15/12/2011 presentato il 14/12/2011 (n. 180166.1/2011);

sono state frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 254 (594 m²) ottenendo la Particella 1191 (539 m²)
- Particella 232 (640 m²) ottenendo la Particella 1192 (605 m²)
- Particella 231 (620 m²) ottenendo la Particella 1196 (592 m²)

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si riporta integralmente quanto indicato nel C.D.U.; e precisamente:

“ CONSTATATO

che l'area indicata:

E' compresa nelle zone individuate dall'ENAC, soggette alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa previste dall'art. 707 del Codice della navigazione;

E' soggetta alle disposizioni del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) di cui al DLgs 155/2010 adottato con Delibera di Giunta Regionale n° 1180 del 21/07/2014;

NON E' soggetta a consolidamento dell'abitato ai sensi della Legge 09/07/1908 n° 445 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi della C.R. 17/11/1979 n° 17296;

NON E' soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267;

NON E' soggetta al vincolo di tutela delle cose di interesse artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte seconda - Titolo Primo;

NON RICADE fra i beni paesaggistici di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte terza;

E' DICHIARATA zona sismica ai sensi della Legge 02/02/74 n° 64 art. n° 3 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi del D.M. 23/07/1983;

non RICADE all'interno della perimetrazione dei centri edificati ai sensi dell'Art. n° 18 della Legge n° 865 del 22/10/1971 (Delibera C.C. n° 87 del 24/02/1972);

RICADE all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. n° 13 della Legge Regionale 47/78, approvato con Delibere G.R. n° 5931 del 10/11/1987 e n° 564 del 3/02/1988;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

RICADE all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. n° 285 del 30/04/1992 ed al D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 (Delibera G.C. n° 707 del 11/06/1993).

RICADE all'interno del perimetro dei centri abitati ex art. n° 41-quinquies della Legge n° 1150/42 (Delibera di C.C. n° 136 del 01/08/1995);

RICADE all'interno del perimetro "Centro Abitato" definito ai sensi dell'art. A-5, comma 6° della L.R. n° 20 del 24/03/2000 coincidente con la Delimitazione del "Territorio Urbanizzato" classificato, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett. d), della stessa legge;

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche, oltre a quelle vigenti contenute nelle leggi dello Stato, della Regione e nei regolamenti del Comune di Riccione sono:

- PSC Piano Strutturale Comunale

Adottato con Delibera di C.C. n° 30 dell'08/04/2004

Approvato con Delibera di C.C. n° 34 del 23/04/2007

Sono da considerare decadute tutte le previsioni di espansione urbanistica contenute nel PSC (art. 4 c. 7 L.R. 24/2017) fatto salvo quanto meglio specificato nell' "atto di coordinamento tecnico" DGR n° 1956 del 22/11/2021 Regione Emilia Romagna.

Tav. 1.1 Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ad attrezzature:

Rispetti dalle infrastrutture ed attrezzature

Ambito aeroportuale:

- Zona "A"-Velatura azzurra (aree sulla direttrice di atterraggio comprese tra 300 m e 3 Km dal perimetro dell'aeroporto – artt. 715 e 715 bis del C.d.N.)

Elettrodotti, cabine e sottostazioni elettriche:

- Fasce di attenzione, dalle linee (elettrodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000 n° 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.
 - Per linee aeree o interrate in cavo protetto a 15 kV = 3 metri (*da verificare in ragione della reale posizione del cavo*)
- Fasce di attenzione, dalle linee (elettrodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000 n° 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità rappresentato dal valore di cautela di 0,5 micro Tesla.
- Per linee aeree o interrate in cavo protetto a 15 kV = 2 metri (*da verificare in ragione della reale posizione del cavo*)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

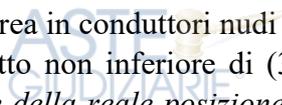
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



“Si precisa che le fasce di rispetto degli elettrodotti, ancorché individuate nella tav. 1 del PSC ai sensi delle disposizioni del capo IV della L.R. 30/2000, ai sensi dell’art. 3.13, c. 3° delle N. di A. del PSC sono da considerare modificate, in quanto le stesse devono essere verificate con le fasce di rispetto individuabili sulla base delle DPA (distanze di prima approssimazione) , comunicate dai proprietari/gestori quali: Terna in data 07/09/2009 e RFI in data 14/09/2009, 23/10/2009 e 23/06/2011, secondo quanto previsto dall’applicazione delle norme di cui al D.M. 29/05/2008 (approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti).

- Distanze di Rispetto D.M. 21/03/1988 n. 449 modificato dal D.M. 16/01/1991 n. 1260:
- prossimità a linea elettrica che se aerea in conduttori nudi o in cavo protetto da 15 kV ha una distanza di rispetto non inferiore di (3+0.010 U) metri (3,15 mt.) *(da verificare in ragione della reale posizione del conduttore o del cavo)*
- prossimità a cabine elettriche da 15 kV con distanza di rispetto non inferiore di (3+0.010 U) metri (3,15 mt.) *(da verificare in ragione della reale posizione della cabina)*



Tav. 3 Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali:

3.1 Territorio urbanizzato:

- Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

Adottato con Del. di C.C. n° 6 del 20/02/2008;

Approvato con Del. di C.C. n° 57 del 11-08-2008 pubblicato sul BUR n° 186 del 05/11/2008.

Variato con:

- Approvazione del piano triennale 2009/2011 delle valorizzazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare e s.m. (art. 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n° 133) di cui agli atti:

- *Del. di C.C. n° 12 del 26/03/2009*
- *Del. di C.C. n° 64 del 24/09/2009*
- *Del. di C.C. n° 90 del 10/12/2009*

- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio

Adottata con Del. di C.C. n° 67 del 24/09/2009

Approvata con Del. di C.C. n° 45 del 10/08/2010 pubblicato sul BUR n° 125 del 29/09/2010

- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio

Adottata con Del. di C.C. n° 55 del 29/09/2011

Approvata con Del. di C.C. n° 4 del 16/02/2012 pubblicato sul BURERT del 29/02/2012



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio
Adottata con Del. di C.C. n° 37 del 4/07/2013
Approvata con Del. di C.C. n° 21 del 18/06/2014 pubblicato sul BURERT n° 170 del 18/06/2014
- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio
Adottata con Del. di C.C. n° 2 del 29/02/2016
Approvata con Del. di C.C. n° 32 del 07/11/2016 pubblicato sul BURERT n° 371 del 14/12/2016
- Recepimento D.G.R. 922/2017 Definizioni Tecniche Uniformi e Regolamento Edilizio Tipo
Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 21/12/2017
- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio
Adottata con Del. di C.C. n° 34 del 21/12/2017
Approvata con Del. di C.C. n° 22 del 19/07/2018 pubblicato sul BURERT n° 272 del 22/08/2018
- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio
Adottata con Del. di C.C. n° 24 del 19/07/2018
Approvata con Del. di C.C. n° 38 del 20/12/2018 pubblicato sul BURERT n° 25 del 23/01/2019



Sono operanti dal 01/01/2022 ulteriori limitazioni agli interventi ammessi indicati all'art. 4 c. 7 della L.R. 24/2017 e nell' "atto di coordinamento tecnico" DGR n° 1956 del 22/11/2021 Regione Emilia Romagna.

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr3 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. c - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia.

Aree per le quali vigono le seguenti prescrizioni:

- in sede di progettazione attuativa dovranno essere valutate le singole matrici ambientali e in particolare l'acustica.

Nel merito dovrà essere verificata la coerenza con i Piani di Settore (Piano comunale di Classificazione Acustica e Piano acustico aeroportuale) attraverso apposite Valutazione previsionale di clima acustico e/o documentazione di impatto acustico al fine di verificare il rispetto della normativa vigente.

- Superficie fondiaria massima (SF) = mq. 2'500

Prescrizione introdotta con l'approvazione della variante specifica al RUE di cui alla delibera di C.C. n° 4 del 16/02/2012

Rue parte seconda Allegato L – "Piano della Luce"

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- (PTCP 2007) Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale

Approvazione: Deliberazione di C.P. n°61 del 23/10/2008

Pubblicato il 05-11-2008 sul B.U.R. n°186.

Variato con: Deliberazione di C.P. n° 12 del 23/04/2013

Fermo restando le competenze individuate dalla L.R. 24 del 21/12/2017 e s.m.i.

Tav. A - Assetto evolutivo del sistema Rimini

Assetto insediativo

- Insediamenti Principali

Tav. B 1/3 – Tutela del patrimonio paesaggistico

- Unità di paesaggio della pianura (Art. 1.4)

Tav. C 1/3 – Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali

- Insediamenti Principali
- Unità di Paesaggio della pianura

Tav. E 1/3 – Aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti

- Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale (discariche ed inceneritori) (con le limitazioni di cui all'art. 6.2 comma 4 quinta linea)

- Contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito ai sensi della l.r. 5/2013 e s.m.i

Aree poste entro il raggio di 500 mt dai luoghi sensibili individuati con Delibera di Giunta Comunale n° 87 del 22/03/2018 come modificata dalla Delibera di Giunta Comunale n° 200 del 21/06/2018.

Si precisa che l'effettiva distanza da rispettare a norma del comma 2 bis art. 6 L.R. n° 5 del 4 luglio 2013 corrisponde all'effettivo percorso pedonale più breve dall'ingresso principale dei luoghi sensibili

Pertanto l'areale di 500 mt. suddetto è puramente indicativo.

- Piano di Rischio Aeroportuale

Area soggetta al piano di Rischio Aeroportuale di cui al Codice della Navigazione, capo III art. 707, e al Regolamento per la costruzione e esercizio degli aeroporti cap. 9.6. e ricadenti all'interno del piano in:

- Zona di tutela "B" (punto 2 dell'art. 2.2 della Norme di Attuazione)

Si informa che successivamente all'approvazione del vigente Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA) del Comune di Riccione (27/01/2011), in data 28/10/2011 Enac (Ente Nazionale Aviazione Civile) ha pubblicato le modifiche al "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" che attua le disposizioni dell'Art. 707, V° comma del "Codice della Navigazione" in merito alla disciplina dei vincoli da imporre al territorio limitrofo agli aeroporti (Piano di Rischio Aeroportuale).

- Mappe di Vincolo Territoriali ex art. 707 del CdN

"Mappe di Vincolo Territoriali" ai sensi all'art. 707 commi 3 e 4 redatte da ENAC e pubblicate sul portale istituzionale del Comune di Riccione

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

(BURERT n° 24 del 7 febbraio 2018).

- TOCS - Superficie di salita al decollo

- Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Adottato con: Deliberazione del Comitato Istituzionale Autorità interregionale di bacino Marecchia-Conca n° 1 del 27/04/2016 pubblicato sul BURERT n° 192 del 29/06/2016 approvato con Dpcm 25/02/2020 pubblicazione sulla GURI n. 261, del 21 ottobre 2020

Mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura

- Alluvioni poco frequenti

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA)

In data 29 dicembre 2020 con Deliberazione n.3 la Conferenza Istituzionale Permanente ha adottato il Progetto di aggiornamento del PGRA

Si informa l'aggiornamento del PGRA è stato adottato successivamente all'approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) con differenti individuazioni degli scenari di pericolosità. “

Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato al n. 5

La suddetta certificazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli, monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Descrizione terreno edificabile di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno edificabile, senza sovrastanti manufatti, costituito da più particelle corpo unico, sito in Comune di Riccione (RN) e ricompresi tra il Via Reno, Viale Ticino e Viale Rubicone.

Urbanisticamente normato nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) al CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr3 – Art. 4.2.1 comma 1 lett. c – Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

piano terra	Sup. catastale	Altezza	Esposizione	Condizioni
Particella 253	766	-	S/E/N/W	buone
Particella 1191	539	-	S/E/N/W	buone
Particella 1192	605	-	S/E/N/W	buone
Particella 1196	592	-	S/E/N/W	buone
TOTALE	2.502			

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Le fotografie sono allegate al n. 1.

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel RUE, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica, è stato possibile stabilire che tutta la superficie delle particelle interessate dalla stima ricadono in area edificabile.

Dette particelle di terreno, fra loro contermini, sono ubicate nella zona edificata semi-centrale di Riccione e precisamente a circa 500 m dallo Stadio del Nuoto ed in prossimità della Via Flaminia S.S. 16 (circa 40/50 m).

Il terreno è facilmente raggiungibile grazie ad una ottima ed ampia viabilità.

Nel suo complesso il lotto di terreno ha una conformazione pressoché "trapezoidale" con il lati di dimensioni maggiori lato Via Reno e Viale Rubicone ed a scendere lato Viale Ticino e lato Rimini (Particella 1190 di proprietà comunale).

Orografia pianeggiante, confina a Sud/Est con Viale Ticino, Sud/Ovest con Via Reno, Nord/Ovest con (Particella 1190 di proprietà comunale) e Nord con Viale Rubicone.

Il terreno costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano completamente urbanizzato, con presenza di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari (costituiti da non molte unità immobiliari), costruiti a partire dagli anni '70 con destinazione prettamente residenziale.

Infine si aggiunge che detto terreno costituiva un parco pubblico di proprietà comunale denominato "Parco del Tirso" che, nell'ambito di esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" è stato reso edificabile e ceduto alla società proprietaria e attuatrice di detto Piano, nonché attuale società esecutata.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Valore di trasformazione

Costo di costruzione

Viene calcolato sulla base delle caratteristiche costruttive e di finitura che rispecchiano quelle dei fabbricati edificati in questo periodo ed in quella zona.

Preme rilevare al riguardo il particolare momento in cui si trova il settore delle costruzioni caratterizzato da un elevato aumento del costo delle materie prime e della manodopera anche se, sembra, sia appena iniziato un andamento al ribasso dei suddetti costi.

Superfici

La superficie utile è quella prevista dal RUE, al riguardo si riportano testualmente la tipologia di interventi ed i parametri edilizi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali; e precisamente:

" nelle zone Acr 3, alle medesime condizioni e prescrizioni richiamate

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini





al precedente comma 1, sono ammessi inoltre gli interventi di tipo NC, RI, e AM nel rispetto dei seguenti limiti: - UF = max 0,6 mq./mq. o UF preesistente se maggiore; - IC = max 40% della SF, o = IC preesistente se superiore; - H = max 13 m., o = H preesistente se superiore. “

La superficie commerciale è data dalla superficie utile più le superfici accessorie abbattute quest'ultime con i relativi coefficienti applicati sul mercato immobiliare.

Il valore delle parti comuni quali corselli, rampe, vani tecnici, corti, camminamenti, vano scala ecc., è ricompreso nella formulazione del prezzo al m² applicato.

Il valore commerciale degli immobili da costruire è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la situazione del mercato domanda/offerta.



11.2. Fonti d'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. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 1[^] semestre 2024, da € 2.500 a € 3.600 al m² (abitazioni civili – stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 2.301 a € 3.237 al m² (abitazioni in stabili di 1[^] fascia – stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 2.000 a € 3.300 al m² (abitazioni – nuove o completamente ristrutturate).
- Atto notarile di compravendita abitazione in stabile distante 400 m, usato di anni 14, stipulato in data 25/05/2023, trascritto a Rimini il 26/05/2023 all'Art. 5814, venduto per circa € 3.400 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili da costruire, sia pari ad € 3.800,00 al m².



11.3. Valutazione corpi

A. Terreno Edificabile VALORIZZAZIONE



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Tenuto conto di:

Superficie Fondiaria 2.500 m²

Utilizzazione Fondiaria 0,60 m² / m²

Superficie Utile 1.500 m²

Superficie commerciale vendibile 1655 m²

Prezzo di vendita € 3.800 al m²

Costo di costruzione € 2.200 al m²

Oneri comunali 6% del c.c.

Costi di progettazione e tecniche in genere 5% su c.c.

Spese di commercializzazione 1%

Oneri finanziari 2% su c.c.

Rischi/imprevisti 1,5

Utile d'impresa 10%

Si ottiene un valore del terreno pari ad € 1.482.760,00

Per ulteriore verifica si è ritenuto corretto l'utilizzo del D.C.F. (Discounted Cash Flow) uno dei metodi più comuni per valutare l'attuale valore di un investimento futuro, prendendo in considerazione il flusso di cassa attualizzato che tale investimento genererà nel corso del tempo, il quale ha pressoché confermato il suddetto valore. Lo sviluppo di detto D.C.F. è negli archivi del sottoscritto stimatore.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Terreno edificabile	2.502 m ²	€ 1.482.760,00	€ 1.482.760,00
	TOTALE	2.502 m²	€ 1.482.760,00	€ 1.482.760,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 1.482.760,00

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

€ 148.276,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.334.000,00

Rimini, 20 novembre 2024

Il Perito Stimatore

Geom. Marco Mancini

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini