

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

OMNIA TEL S.R.L.

quale mandataria di

**P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER
AZIONI**

contro

"OMISSIS" e "OMISSIS"

N. Gen. Rep. **00041/23**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode Giudiziario Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

ELABORATO PERITALE

*Technico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400*

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

cellulare: 371.4189911

e-mail: essetiarchistudio@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Rimini (Rimini), Via del Ciclamino n. 18
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Negozi** sito in Rimini (Rimini) Via del Ciclamino n. 18.

Trattasi di **Negozi** facente parte di complesso immobiliare ad uso misto, commerciale e residenziale, denominato "Condominio San Martino".

Il **Negozi** si trova al piano terra in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica a forma di "C" ed è costituito da un unico vano con ingresso indipendente, 1 anti e 1 w.c. oltre a comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato. Il porticato antistante al negozio è riservato all'uso pubblico.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 59,24**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà trasmesso non appena perverrà all'Esperto.

Identificati in catasto:

- Fabbricati:

intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1

Foglio 121 mappale 715 **sub 69** categoria **C/1**, classe 9, consistenza 41 m², superficie catastale Totale: **45 m²**, posto al piano T - rendita: € 946,51

Coerenze:

sub, 62 (BCNC vani scala comuni ai sub da 1 a 61), 78 (BCNC corte comune a tutti i sub), 79 BCNC portico comune a tutti i sub), 82 (BCNC vano scala comune ai sub 92, 93, 107, 109, 123, 124), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Diversa distribuzione degli spazi interni del 15/09/2006 Pratica n. RN0083116 in atti dal 15/09/2006 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12482.1/2006)

- Terreni:

Foglio 121 **mappale 715** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.928 m²**

Coerenze:

Mappali 716, 717, 719, 615, 722, 724, 721, 743, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 06/06/2002 Pratica n. 9894 in atti dal 06/06/2002 (n. 839.1/2002)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica
(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)



2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale, industriale, agricola (normale); parcheggi pubblici presenti
Servizi della zona:	scuole primaria e infanzia (sufficienti) scuole secondarie (sufficienti), negozi (scarsi) la zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole, residenziali sparse e industriale; i principali centri limitrofi sono: Rimini; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (4 casello Rimini sud), ferrovia (5,5 Stazione di Rimini), ospedale (3,3 Rimini)



3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 09/05/2024, l'immobile risulta **OCCUPATO DA TERZI**, in forza di **Contratto di locazione commerciale**, registrato presso l'ufficio di Rimini il 14/01/2019 al n. 246, serie 3T. La locazione ha durata di anni 6+6, a partire dal 01/01/2019 fino al 31/12/2025. Il corrispettivo della locazione è pari a **€/anno 3.600,00**, da corrispondersi in rate mensili pari ad € 300,00 ciascuna.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 22.04.2024, attesta che risulta registrato e tutt'ora in essere presso il loro ufficio il contratto di locazione commerciale di cui sopra.



4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Convenzione a firma Notaio Ecuba Francesca, registrata a Rimini il 22/12/1995 al n. 3688/II, **trascritta** a Rimini il **29/12/1995 agli art. 7545 e 7546 a favore del Comune di Rimini, contro la Soc. "OMISSIS"** per gli obblighi di cui alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione.

- **INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE del 1995**

Integrazione a firma Notaio Ecuba Francesca rep. 55399/8240 del 30/06/1999, registrata a Rimini il 20/07/1999 al n. 1465/II e **trascritto** a Rimini il **30/07/1999 all'art. 5883**

- **SERVITU' A FAVORE DELL'ENEL**

Trascritta a Rimini il 15/12/1975

- **ATTO DI ASSERVIMENTO**

A firma Notaio Francesca Ecuba di Rimini rep. n. 48177/6357 del 5/5/1997, registrato a Rimini il 7/5/97 al n. 1749 Mod. II, **trascritto** a Rimini il **7/5/1997 all'art. 3191** comportante l'obbligo di lasciare ad uso pubblico gli spazi destinati a porticato siti al piano terra dello stabile particella principale 715.



**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario****4.2.1. Iscrizioni:**

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro "OMISSIS" a firma di Notaio Ecuba Francesca di Rimini in data 13/12/2013 ai rep. nn. 79963/22974 **iscritta** a Rimini in data **19/12/2013** ai nn. Reg. gen. n. 16269, **reg. part. n. 2682**.

Importo ipoteca: € 320.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Rimini, via Garibaldi 147***Note:**

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 1830** del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 24/03/2020 ai rep. nn. 402/2020 **iscritta** a Rimini in data **30/04/2020** ai nn. Reg. gen. n. 4484, **reg. part. n. 785**.

Importo ipoteca: € 550.000,00

Importo capitale: € 532.484,21

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Paolo Mulazzani, Corso d'Augusto 213, Rimini***Note:**

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini***Note:**

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 1832** del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264**.

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.***Note:**

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.





4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI** contro **"OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066.**

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** contro **"OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 22/02/2024 al rep. n. 349/2024 **trascritto** a Rimini in data **29/02/2024** ai nn. Reg. gen. n. 2999, **reg. part. n. 2162.**

Note:

Il presente pignoramento grava sugli immobili di piena proprietà per 1/1 della Soc. **"OMISSIS"** distinti al Catasto Fabbricati di Rimini al **foglio 121 mappale 715 subb. 69 e 70 oltre ad altri** non oggetto della presente Procedura Esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.782,14 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 320.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 550.000,00	€ 2.750,00	€ 94,00	€ 2.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.782,14

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 10/07/2024 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di d.i.a. n. 1530/'06 si sono rilevate le seguenti difformità:





- è stata demolita la parete divisoria tra il negozio ed il retro andando a formare un unico ambiente;
- è stata demolita la parete di divisione tra l'anti bagno e il w.c.;
- lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%;

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte, ad esclusione della parete divisoria tra anti e w.c. che andrà ricostruita in conformità alle norme igienico sanitarie, sarà possibile presentare una pratica in sanatoria con la sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria ed ai costi del tecnico incaricato alla redazione e al deposito della pratica edilizia.

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Si sono rilevate le medesime difformità di cui al precedente punto 4.3.1.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Docfa variazione.....€ 350,00

Diritti.....€ 100,00

Tot. € 450,00 oltre oneri di legge

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare: **€ 600,00**

- Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **nessuna**

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Esercizio 2021	€ 1.515,14
Esercizio 2022	€ 1.601,49
Esercizio 2023	€ 597,16
Esercizio 2024	€ 951,92

- Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi: **18,650/137,99**

- Utenze comuni: **nessuna**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/07/2016 ad oggi**, in forza di Mutamento di denominazione-Volture societarie a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016 – Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. **1885.1/2016**



Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Note:

Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il Mutamento di denominazione o ragione sociale da "OMISSIS" a "OMISSIS".

**6.2 Precedenti proprietari:
"OMISSIS"**

proprietario dal **21/04/2005 al 21/07/2016**, in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 21/04/2005 n. rep. 31000/9674, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **30/04/2005** ai nn. Reg. gen. n. 7079, **reg. part. n. 3793**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS" acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **"OMISSIS"**

proprietaria dal **06/08/2002 al 21/04/2005**, in forza di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 06/08/2002 n. rep. 28693, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **23/08/2002** al **reg. part. n. 7785**

Con il presente atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, giusti poteri "OMISSIS", la "OMISSIS" diveniva piena proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **"OMISSIS"**

proprietaria dal **07/06/2002 al 06/08/2002**, in forza di Atto di Compravendita a firma Notaio Ecuba Francesca di Rimini, in data 07/06/2002 al rep n. 62889, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **05/07/2002** al **reg. part. n. 6213**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "SAN MARTINO" approvato con D.C.C. n. 107 del 13/03/1995**

- **VARIANTE al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "SAN MARTINO" approvata con D.C.C. n. 269 del 17/12/1998**

Quanto alla costruzione delle opere di urbanizzazione:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 662/'96** per lavori di "Realizzazione di opere di urbanizzazione da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino". Domanda presentata da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 189633/H in data **25/09/1997**.

- **VARIANTE n. 326/'00 a Concessione Edilizia n. 662/'96** per lavori di "Realizzazione di opere di urbanizzazione da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino". Domanda presentata in data 22/03/2000 con prot. n. 64484/X e successiva integrazione documentale del 03/05/2000 prot. n. 97721/A e del 12/12/2000 prot. n. 285801/L, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 79967/W in data **30/03/2001**.

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO



Quanto alla costruzione dei fabbricati:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 70/'97** per lavori di "Nuova costruzione di fabbricato da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino, Nucleo A". Domanda presentata in data 07/02/1997 prot. n. 29611/N, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 135236/B in data 03/07/1997.
- **D.I.A. prot. n. 253866/K del 17/12/1998** per lavori di "Opere in corso di esecuzione". Domanda presentata da Soc. "OMISSIS".
- **VARIANTE n. 3/'01 a Concessione Edilizia n. 70/'97** per lavori di "Realizzazione di nuovo fabbricato destinazione residenziale e commerciale (alloggi n. 47, negozi n. 12) da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino". Domanda presentata in data 05/10/2000 con prot. n. 223856/A e successive integrazioni documentali del 12/12/2000 prot. n. 285807/N, del 12/04/2001 prot. n. 90818/M e del 02/05/2001 prot. n. 101004/D, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 105706/C in data **09/05/2001**.
- **D.I.A. prot. 134272/B del 15/06/01**. Domanda presentata da Soc. "OMISSIS".
- **ABITABILITA' n. 93/'01**. Richiesta presentata in data 03/08/2001 con prot. n. 171400x e successiva richiesta del 05/07/2007 con prot. n. 125688 del 09/07/2007, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata per SILENZIO ASSENSO** con prot. n. 129444 in data **13/07/2007**.
- **D.I.A. n. 1530/'06** per lavori di "Realizzazione di un tramezzo in cartongesso". Domanda presentata in data 26/07/2006 con prot. n. 126719, da Soc. "OMISSIS". Comunicazione di Fine Lavori del 02/10/2006 (lavori terminati in data 28/09/2006)
- **ACCERTAMENTO EDILIZIO n. 9689/'09**
Pratica Amministrativa Reg. n. 9689 prot. n. 0118393 del 17/07/2009 per accertamento tecnico delle opere eseguite presso l'immobile sito in Rimini via del Ciclamino n. 18.
Pratica ARCHIVIATA in data 09/09/2009, prot. n. 143880, **per la non sussistenza di opere edilizie abusive.**



Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Rimini.

Descrizione **Negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Negozio** sito in Rimini (Rimini) Via del Ciclamino n. 18.

- Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare è stato costruito nel 2001

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella **zona AUC4**

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-11**, "**Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale**": **Ambiti urbani AUC4**

NORME:

Art. 54 Sub ambiti AUC4 – Ambiti consolidati frutto di Piani Attuativi Unitari, recenti o in corso di completamento



**Caratteristiche descrittive:**

Alla data della presente, il fabbricato e l'Unità Immobiliare in oggetto si trovano in stato conservativo mediocre. Gli impianti, i pavimenti e i rivestimenti sono consoni all'epoca della loro realizzazione.

Caratteristiche descrittive (fabbricato sulla particella 88):

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: vetrate in parte apribili, materiale: pvc e vetro, condizioni: discrete

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri

Pareti esterne:

rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: mediocri

Pavim. Esterna:

materiale marciapiedi: gres, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: gres, condizioni: mediocri

Portone di ingresso:

tipologia: a battente, materiale: vetro, condizioni: discrete

Impianti:

Gas:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Elettrico:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Fognatura:

impianto fognario allacciato in pubblica fognatura.

Idrico:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Termico:

sottotraccia. Impianto a ventilconvettore Conformità: non pervenuta

Condizionamento:

presente n. 1 split

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

SUPERFICI come da DIA n. 1530/'06				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Negozio	29,62	h. 3,00	S-O	discrete
Retro	17,12	h. 3,00	N/E	discrete
Anti	1,97	h. 3,00	/	mediocri
W.c.	1,72	h. 3,00	/	mediocri

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Negozio				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. Negozio	Sup. reale lorda	59,24	1,00	59,24
	Sup. reale lorda			59,24



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è una zona extraurbana, composta prevalentemente da edilizia residenziale sparsa, posta nelle immediate vicinanze del polo commerciale all'ingrosso denominato Gros Rimini. La Via del Ciclamino è di tipo locale. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici all'interno del complesso immobiliare. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosrimini, per i negozi in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.700,00** ad un massimo di **€/mq 2.450,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione per i negozi siti nella Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosrimini, valori di mercato da **€/mq 1.279,00** ad **€/mq 2.079,00**

-Il rapporto Fiaip del 2023 per la zona Villaggio I maggio e via Coriano, per i negozi non indica valori di compravendite. Indica tuttavia valori per le locazioni di negozi di scarso interesse commerciale da un minimo di €/mq/anno 50,00 ad €/mq/anno 90,00

-Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, **OMI consultazione valori immobiliari dichiarati**, non risultano compravendite di negozi nella medesima zona OMI dal 2020 ad oggi.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica di scarsa appetibilità per locali ad uso commerciale, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima di un valore unitario in **€/mq 1.200,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	59,24	€ 1.200,00	€ 71.088,00
	59,24		€ 71.088,00

- Valore corpo:	€ 71.088,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 71.088,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 71.088,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi	59,24	€ 71.088,00	€ 71.088,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per la non disponibilità immediata del bene

€ 3.554,40

Valore

€ 67.533,60

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

- € 6.753,36

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

€ 60.780,24

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 61.000,00

Relazione **Lotto 001** creata in data **13/07/2024**
Codice documento: E118-23-00041-001



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO



**Beni in Rimini (Rimini), Via del Ciclamino n. 20
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di Negozi** sito in Rimini (Rimini) Via del Ciclamino n. 20.

Trattasi di Negozi facente parte di complesso immobiliare ad uso misto, commerciale e residenziale, denominato "Condominio San Martino".

Il Negozi si trova al piano terra in posizione centrale rispetto al corpo di fabbrica a forma di "C" ed è costituito da un unico vano con ingresso indipendente, 1 anti e 1 w.c. oltre a comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato. Il porticato antistante al negozio è riservato all'uso pubblico.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 63,20**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) n.07497-012943-2018, rilasciato il 21/02/2018 e valido fino al 21/02/2028, redatto dal Geom. Goretti Andrea, individua l'immobile in classe energetica "**D**". (vedasi allegato 05)

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:**

intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1

Foglio 121 mappale 715 **sub 70** categoria **C/1**, classe 8, consistenza 54 m², superficie catastale Totale: **63 m²**, posto al piano T - rendita: € 1.084,87

Coerenze:

sub, 62 (BCNC vani scala comuni ai sub da 1 a 61), 78 (BCNC corte comune a tutti i sub), 79 BCNC portico comune a tutti i sub), 83 (BCNC vano scala comune ai sub 94, 95, 96, 110, 111, 112, 125, 126, 127), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Costituzione del 19/10/1998 in atti dal 19/10/1998 (n. F00484.1/1998)

- **Terreni:**

Foglio 121 **mappale 715** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.928 m²**

Coerenze:

Mappali 716, 717, 719, 615, 722, 724, 721, 743, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 06/06/2002 Pratica n. 9894 in atti dal 06/06/2002 (n. 839.1/2002)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (vedi Allegato 02)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica

(La *Visura Camerale* è allegata al n. 05)

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	residenziale, industriale, agricola (normale); parcheggi pubblici presenti
Servizi della zona:	scuole primaria e infanzia (sufficienti) scuole secondarie (sufficienti), negozi (scarsi) la zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole, residenziali sparse e industriale; i principali centri limitrofi sono: Rimini; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), autostrada (4 casello Rimini sud), ferrovia (5,5 Stazione di Rimini), ospedale (3,3 Rimini)

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, 08/05/2024, l'immobile risulta **OCCUPATO DA TERZI**, in forza di **Contratto di locazione commerciale**, locatore "OMISSIS", locatario "OMISSIS", registrato presso Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Rimini il 02/03/2018 al n. 1860 serie 3T. La locazione ha **durata di anni 6+6**, con decorrenza dal 01/04/2018 fino al 31/03/2024. **Contratto prorogato fino al 31/03/2030**. Il corrispettivo attuale della locazione è pari a **€/anno 8.400,00**, da corrisponderci in rate mensili pari ad € 700,00 ciascuna oltre ad Iva nella misura di legge.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 12/07/2024, attesta che risulta registrato e tutt'ora in essere presso il loro ufficio il contratto di locazione commerciale di cui sopra.

**4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Convenzione a firma Notaio Ecuba Francesca, registrata a Rimini il 22/12/1995 al n. 3688/II, **trascritta a Rimini il 29/12/1995 agli art. 7545 e 7546 a favore del Comune di Rimini, contro la Soc. "OMISSIS"** per gli obblighi di cui alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione.

- **INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE del 1995**

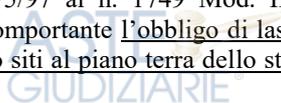
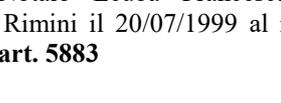
Integrazione a firma Notaio Ecuba Francesca rep. 55399/8240 del 30/06/1999, registrata a Rimini il 20/07/1999 al n. 1465/II e **trascritto a Rimini il 30/07/1999 all'art. 5883**

- **SERVITU' A FAVORE DELL'ENEL**

Trascritta a Rimini il 15/12/1975

- **ATTO DI ASSERVIMENTO**

A firma Notaio Francesca Ecuba di Rimini rep. n. 48177/6357 del 5/5/1997, registrato a Rimini il 7/5/97 al n. 1749 Mod. II, **trascritto a Rimini il 7/5/1997 all'art. 3191** comportante l'obbligo di lasciare ad uso pubblico gli spazi destinati a porticato siti al piano terra dello stabile particella principale 715.





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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro "OMISSIS", a firma di Notaio Ecuba Francesca di Rimini in data 13/12/2013 ai rep. nn. 79963/22974 **iscritta** a Rimini in data **19/12/2013** ai nn. Reg. gen. n. 16269, **reg. part. n. 2682**.

Importo ipoteca: € 320.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Rimini, via Garibaldi 147

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 1830** del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 24/03/2020 ai rep. nn. 402/2020 **iscritta** a Rimini in data **30/04/2020** ai nn. Reg. gen. n. 4484, **reg. part. n. 785**.

Importo ipoteca: € 550.000,00

Importo capitale: € 532.484,21

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Paolo Mulazzani, Corso d'Augusto 213, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 1832** del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264**.

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.





4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI** contro **"OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066.**

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** contro **"OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 22/02/2024 al rep. n. 349/2024 **trascritto** a Rimini in data **29/02/2024** ai nn. Reg. gen. n. 2999, **reg. part. n. 2162.**

Note:

Il presente pignoramento grava sugli immobili di piena proprietà per 1/1 della Soc. **"OMISSIS"**, distinti al Catasto Fabbricati di Rimini al foglio 121 mappale 715 subb. 69 e 70 oltre ad altri non oggetto della presente Procedura Esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.782,14 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 320.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 550.000,00	€ 2.750,00	€ 94,00	€ 2.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.782,14

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 10/07/2024 sono allegati al n. 03.



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di Variante n. 3/01 si sono rilevate le seguenti difformità:

- Sono state costruite pareti divisorie con strutture lignee atte a creare piccoli vani adibiti a retro negozio, spogliatoio, ufficio e angolo ristoro.
- lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%;

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte sarà possibile presentare una pratica in sanatoria con la sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli eventuali oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria ed ai costi del tecnico incaricato alla redazione e al deposito della pratica edilizia.

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Si sono rilevate le medesime difformità di cui al precedente punto 4.3.1.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Docfa variazione.....€ 350,00

Diritti.....€ 100,00

Tot. € 450,00 oltre oneri di legge

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare: | € 400,00 |
| - Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: | nessuna |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | |
| Esercizio 2021 | € 1.005,68 |
| Esercizio 2022 | € 1.099,62 |
| Esercizio 2023 | € 380,26 |
| Esercizio 2024 | € 519,65 |
| - Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi: | 20,290/170,620 |
| - Utenze comuni: | nessuna |





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/07/2016 ad oggi**, in forza di Mutamento di denominazione-Volture societarie a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016 – Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. **1885.1/2016**

Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Note:

Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il Mutamento di denominazione o ragione sociale da "OMISSIS" a "OMISSIS"



6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/04/2005 al 21/07/2016**, in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 21/04/2005 n. rep. 31000/9674, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **30/04/2005** ai nn. Reg. gen. n. 7079, **reg. part. n. 3793**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"

proprietaria dal **06/08/2002 al 21/04/2005**, in forza di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 06/08/2002 n. rep. 28693, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **23/08/2002** al **reg. part. n. 7785**

Con il presente atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, giusti poteri "OMISSIS", la "OMISSIS" diveniva piena proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"

proprietaria dal **07/06/2002 al 06/08/2002**, in forza di Atto di Compravendita a firma Notaio Ecuba Francesca di Rimini, in data 07/06/2002 al rep n. 62889, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **05/07/2002** al **reg. part. n. 6213**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "SAN MARTINO" approvato con D.C.C. n. 107 del 13/03/1995

- VARIANTE al PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "SAN MARTINO" approvata con D.C.C. n. 269 del 17/12/1998



Quanto alla costruzione delle opere di urbanizzazione:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 662/'96** per lavori di "Realizzazione di opere di urbanizzazione da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino". Domanda presentata da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 189633/H in data **25/09/1997**.
- **VARIANTE n. 326/'00 a Concessione Edilizia n. 662/'96** per lavori di "Realizzazione di opere di urbanizzazione da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino". Domanda presentata in data 22/03/2000 con prot. n. 64484/X e successiva integrazione documentale del 03/05/2000 prot. n. 97721/A e del 12/12/2000 prot. n. 285801/L, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 79967/W in data **30/03/2001**.

Quanto alla costruzione dei fabbricati:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 70/'97** per lavori di "Nuova costruzione di fabbricato da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino, Nucleo A". Domanda presentata in data 07/02/1997 prot. n. 29611/N, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 135236/B in data **03/07/1997**.
- **D.I.A. prot. n. 253866/K del 17/12/1998** per lavori di "Opere in corso di esecuzione". Domanda presentata da Soc. "OMISSIS".
- **VARIANTE n. 3/'01 a Concessione Edilizia n. 70/'97** per lavori di "Realizzazione di nuovo fabbricato destinazione residenziale e commerciale (alloggi n. 47, negozi n. 12) da eseguirsi in Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata San Martino". Domanda presentata in data 05/10/2000 con prot. n. 223856/A e successive integrazioni documentali del 12/12/2000 prot. n. 285807/N, del 12/04/2001 prot. n. 90818/M e del 02/05/2001 prot. n. 101004/D, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 105706/C in data **09/05/2001**.
- **D.I.A. prot. 134272/B del 15/06/01**. Domanda presentata da Soc. "OMISSIS".
- **ABITABILITA' n. 93/'01**. Richiesta presentata in data 03/08/2001 con prot. n. 171400x e successiva richiesta del 05/07/2007 con prot. n. 125688 del 09/07/2007, da Soc. "OMISSIS", **rilasciata per SILENZIO ASSENSO** con prot. n. 129444 in data **13/07/2007**.

Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Rimini.

Descrizione **Negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Negozio** sito in Rimini (Rimini) Via del Ciclamino n. 20.

- Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare è stato costruito nel 2001

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella **zona AUC4**

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-11**, "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale": **Ambiti urbani AUC4**

NORME:

Art. 54 Sub ambiti AUC4 – Ambiti consolidati frutto di Piani Attuativi Unitari, recenti o in corso di completamento

Caratteristiche descrittive:

Alla data della presente, il fabbricato di cui fa parte il bene si trova in stato conservativo mediocre mentre l'Unità Immobiliare in oggetto è stata in parte ammodernata con l'insediamento dell'attuale attività.

Caratteristiche descrittive (fabbricato sulla particella 88):

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vetrate in parte apribili, materiale: pvc e vetro, condizioni: discrete

Infissi interni: materiale: legno tamburato, condizioni: buone

Pareti esterne: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: mediocri

Pavim. Esterna: materiale marciapiedi: gres, condizioni: mediocri

Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: discrete

Portone di ingresso: tipologia: a battente, materiale: vetro, condizioni: discrete protezione: inferriata a battente

Impianti:

Gas: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Elettrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Fognatura: impianto fognario allacciato in pubblica fognatura.

Idrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Termico: sottotraccia. Impianto a ventilconvettore Conformità: non pervenuta

Condizionamento: presente n. 1 split

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

SUPERFICI come da VARIANTE n. 3/01				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Negozio	53,18	h. 3,00	N-E/S-O	buone
Anti	1,99	h. 3,00	/	buone
W.c.	1,69	h. 3,00	/	buone

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

B. Negozio					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Sup. Negozio	Sup. reale lorda	63,20	1,00	63,20	
	Sup. reale lorda			63,20	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è una zona extraurbana, composta prevalentemente da edilizia residenziale sparsa, posta nelle immediate vicinanze del polo commerciale all'ingrosso denominato Gros Rimini. La Via del Ciclamino è di tipo locale. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici all'interno del complesso immobiliare. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il **rapporto OMI** del secondo semestre 2023 riporta per la Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosrimini, per i **negozi in stato conservativo normale**, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.700,00** ad un massimo di **€/mq 2.450,00**.

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione per i **negozi** siti nella la Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosrimini, valori di mercato da **€/mq 1.279,00** ad **€/mq 2.079,00**

-Il **rapporto Fiaip** del 2023 per la zona Villaggio I maggio e via Coriano, per i **negozi** non indica valori di compravendite. Indica tuttavia valori per le **locazioni di negozi** di scarso interesse commerciale da un minimo di €/mq/anno 50,00 ad €/mq/anno 90,00

-Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, **OMI consultazione valori immobiliari dichiarati**, non risultano compravendite di negozi nella medesima zona OMI dal 2020 ad oggi.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica di scarsa appetibilità per locali ad uso commerciale, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima di un valore unitario in **€/mq 1.200,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	63,20	€ 1.200,00	€ 75.840,00
	63,20		€ 75.840,00

- Valore corpo:	€ 75.840,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	63,20	€ 75.840,00	€ 75.840,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per la non disponibilità immediata del bene € 7.584,00



Valore



€ 68.256,00

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

- € 6.825,60

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

€ 61.430,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 61.000,00

Relazione **Lotto 002** creata in data **13/07/2024**
Codice documento: E118-23-00041-002

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Arch. Samantha SPANO



**Beni in Rimini (Rimini), Via Raffaele Marvelli n. 9
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Garage** sito in Rimini (Rimini) Via Raffaele Marvelli n. 9.

Trattasi di Garage facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale, denominato "Residenza il Quadrifoglio".

Il Garage, costituito da un unico vano, si trova al piano interrato del fabbricato ricadente sul mappale 508. E' raggiungibile sia tramite rampa esterna condominiale ricadente sul mappale 509, sia pedonalmente tramite il vano scale con ascensore che collega tutti i piani del fabbricato.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 12,59**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** non è da produrre in quanto la categoria catastale C/6 prevede l'eccezione all'obbligo dell'APE.

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:**

intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1

Foglio 110 **mappale 508 sub 15** categoria **C/6**, classe 2, consistenza 23 m², superficie catastale Totale: **23 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 108,09

Coerenze:

sub. 14, 16, 2 (BCNC), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Costituzione del 16/09/1995 in atti dal 16/09/1995 (n. 18073.2/1995)

- **Terreni:**

Foglio 110 **mappale 508** qualità **Ente Urbano**, superficie **1.442 m²**

Coerenze:

Mappali 510, 509, 507, 506, 26, 194, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

*Frazionamento del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 274694.1/1995)

*Tipo mappale del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 3001.1/1995)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale); parcheggi pubblici lungo la viabilità
 Servizi della zona: scuole primaria e infanzia (buoni) scuole secondarie (buoni), negozi (buoni)
 la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Rimini; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
 Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada (4,2 casello Rimini sud), ferrovia (5 Stazione di Rimini), ospedale (2,6 Rimini)

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 09/05/2024, l'immobile risulta LIBERO, nella disponibilità del Debitore.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 12/07/2024, attesta che non risultano contratti/comodati d'uso registrati presso il loro ufficio.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE:

Vincolo pertinenziale costituito con autentica di firma Notaio Del Gaudio Antonio di Rimini in data 09/09/1993 registrato a Rimini il 13/09/1993 al n. 2251 mod D, **trascritto a Rimini il 13/09/1993 all'art. 4499.**

..., la Sig.ra "OMISSIS" nella sua esplicita qualità costituisce, in relazione all'edificando fabbricato in conformità alla domanda in premessa citata, **vincolo pertinenziale a carico delle autorimesse site al piano terra che andranno a costituire pertinenze degli appartamenti facenti parte del fabbricato stesso.** ...

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**4.2.1. Iscrizioni:**

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI** contro "OMISSIS" a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 24/03/2020 ai rep. nn. 402/2020 **iscritta** a Rimini in data **30/04/2020** ai nn. Reg. gen. n. 4484, **reg. part. n. 785.**

Importo ipoteca: € 550.000,00

Importo capitale: € 532.484,21

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Paolo Mulazzani, Corso d'Augusto 213, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1832 del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264**.

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 4.453,14** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; **gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.**

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 550.000,00	€ 2.750,00	€ 94,00	€ 2.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.453,14

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 10/07/2024 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di Variante n. 554/'95 si sono rilevate lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%;

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare: **€ 405,28**

- Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:
Esistono spese deliberate per Superbonus 110%, contabilità non ancora definita di € 241,41 a carico della proprietà oggetto di esecuzione **€ 241,41**

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Esercizio 2021-2022 **€ 290,64**
Esercizio 2022-2023 **€ 327,80**
Esercizio 2023-2024 **€ 27,21**

- Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi: **0,90**

- Utenze comuni: **nessuna**

- Esistenza di cause condominiali in cui è coinvolto il soggetto esecutato: **Ricorso per Decreto Ingiuntivo verso altri condomini**



- Esistenza di attuali e/o precedenti procedure esecutive e/o cause civili, aventi per oggetto immobili facenti parte del condominio: **confisca da parte dell'Erario dello Stato**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/07/2016 ad oggi**, in forza di Mutamento di denominazione-Volture societarie a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016 – Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. **1885.1/2016**

Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Note:

Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il Mutamento di denominazione o ragione sociale da "OMISSIS" a "OMISSIS".

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/04/2005 al 21/07/2016**, in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 21/04/2005 n. rep. 31000/9674, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **30/04/2005** ai nn. Reg. gen. n. 7079, **reg. part. n. 3793**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"

proprietaria dal **06/08/2002 al 21/04/2005**, in forza di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 06/08/2002 n. rep. 28693, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **23/08/2002** al **reg. part. n. 7785**

Con il presente atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, giusti poteri "OMISSIS", la "OMISSIS" diveniva piena proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"

proprietaria dal **29/07/1992 al 06/08/2002**, in forza di Atto di Compravendita a firma Del Gaudio Antonio di Rimini, in data 29/07/1992 al rep n. 44743/7885, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **01/08/1992** al reg. gen. n. 7433, **reg. part. n. 5636**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 dell'immobile nella sua originaria conformazione ovvero fabbricato eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza distinto al foglio 110 mappale 345 di mq 3.270 dalla cui demolizione e ricostruzione hanno avuto origine gli attuali fabbricati ad uso residenziale di cui il bene oggetto del presente Lotto di vendita fa parte.



7.PRATICHE EDILIZIE:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata in data 07/08/1991 prot. n. 26709, da "OMISSIS" e da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 26709/91 in data **03/11/1992**.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 402/'93** per **VARIANTE ESSENZIALE al prog. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata in data 18/12/92 prot. n. 37362, da "OMISSIS" e da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 95251/A in data **26/10/1993**.
Nelle Note della Concessione viene disposto di *rispettare atto di asservimento registrato e trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rimini il 13.09.1993 R.G. 6277 art 4500 nel rispetto delle limitazioni imposte e di Delibera C.C. n. 155/93*, oltre ad altro.

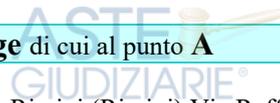
- **VARIANTE n. 719/'95 a Concessione Edilizia n. 402/'93 e n. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente-variante di piazzamento". Domanda presentata da "OMISSIS" (Atto di fusione 16/12/1993 Reg. 49359 Racc. 8764), **rilasciata** con prot. n. 262453B in data **15/12/1995**.

- **VARIANTE n. 554/'95 a Concessione Edilizia n. 402/'93** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 22713C in data **29/01/1996**.

- **ABITABILITA' n. 53/'97 (parziale)**. Richiesta presentata in data 05/06/'97 con prot. n. 113885C in riferimento a tutte le partiche edilizie di cui sopra, da Soc. "OMISSIS", integrata in data 06/12/1997 con prot. n. 235291°, **rilasciata per SILENZIO ASSENSO con efficacia dal 20/01/1998**.

- **CILA SUBERBONUS n. 4695/'22** prot. 400242 **del 25/11/2022** per opere su parti comuni dell'intero fabbricato di cui il bene fa parte.
La pratica è in corso di validità

Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Rimini.



Descrizione **Garage** di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di Garage** sito in Rimini (Rimini) Via Raffaele Marvelli n. 9

- Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare in oggetto, è stato costruito nel 1995.

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella **zona AUC2**

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-12**, "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale": Ambiti urbani AUC2
Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste

NORME:

Art. 53 Sub-ambiti AUC.2 e AUC.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori



Caratteristiche descrittive:

Alla data della presente, il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare in oggetto, è stato recentemente ristrutturato con pratica di superbonus (solo piani fuoriterra). Il garage invece si trova in scarso stato conservativo con evidenti tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: bocca di lupo, materiale: metallo e vetro, condizioni: scarse
Pareti esterne: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: pessime
Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: scarse
Portone di ingresso: tipologia: a due ante, materiale: metallo e pvc, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

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

SUPERFICI come da VARIANTE n. 554/95				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO INTERRATO				
Garage	23,11	h. 2,45	S	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Garage				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. Garage	Sup. reale lorda	25,18	0,50	12,59
	Sup. reale lorda			12,59

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene è una zona urbana composta prevalentemente da edilizia residenziale e commerciale, posto a monte della SS16. La Via Marvelli è di tipo locale, con disponibilità di parcheggi, anche se non individuati con apposita segnaletica, lungo il viale. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosirmini, per i **le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale**, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.700,00** ad un massimo di **€/mq 2.400,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione per **le abitazioni in stabili di fascia media** siti nella zona periferica/Zona artigianale sud - Grosirmini, valori di mercato da **€/mq 1.583,00** ad **€/mq 2.293,00**

-Il rapporto Fiaip del 2023 per la zona Marebello Rivazzurra sopra la ferrovia, per le **autorimesse al piano interrato** indica valori da **€ 15.000,00** a **€ 20.000,00**.

-Il rapporto Requot indica per zona Marebello Rivazzurra sopra la ferrovia, per le **autorimesse al piano interrato** della medesima dimensione del garage oggetto della presente, valori **da € 15.500,00 a 18.000,00**



La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica..

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima di un valore unitario di €/mq **1.650,00** di superficie commerciale.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	12,59	€ 1.650,00	€ 20.773,50
	12,59		€ 20.773,50

- Valore corpo:	€ 20.773,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.773,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.773,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage	12,59	€ 20.773,50	€ 20.773,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 2.077,35**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 18.696,15**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.000,00**



Relazione **Lotto 003** creata in data **13/07/2024**
Codice documento: E118-23-00041-003

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO



Beni in Rimini (Rimini), Via Raffaele Marvelli n. 7
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Ripostiglio** sito in Rimini (Rimini) Via Raffaele Marvelli n. 7.

Trattasi di Ripostiglio facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale, denominato "Residenza il Quadrifoglio".

Il Ripostiglio, costituito da un unico vano, si trova al piano interrato del fabbricato ricadente sul mappale 509. E' raggiungibile tramite il vano scale con ascensore che collega tutti i piani del fabbricato.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 3,50**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** non è da produrre in quanto la categoria catastale C/2 prevede l'eccezione all'obbligo dell'APE.

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:**

intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1

Foglio 110 **mappale 509 sub 4** categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie catastale

Totale: **7 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 22,00

Coerenze:

Sub. 5, 31, 3 (BCNC), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Costituzione del 16/09/1995 in atti dal 16/09/1995 (n. 18074.2/1995)

- **Terreni:**

Foglio 110 **mappale 509** qualità **Ente Urbano**, superficie **1.399 m²**

Coerenze:

Mappali 510, 508, 507, 249, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

*Frazionamento del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 274694.1/1995)

*Tipo mappale del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 3001.1/1995)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale); parcheggi pubblici lungo la viabilità
Servizi della zona: scuole primaria e infanzia (buoni) scuole secondarie (buoni), negozi (buoni)
la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Rimini; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada (4,2 casello Rimini sud), ferrovia (5 Stazione di Rimini), ospedale (2,6 Rimini)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 09/05/2024, l'immobile risulta LIBERO, nella disponibilità del Debitore.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 12/07/2024, attesta che non risultano contratti/comodati d'uso registrati presso il loro ufficio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE:

Vincolo pertinenziale costituito con autentica di firma Notaio Del Gaudio Antonio di Rimini in data 09/09/1993 registrato a Rimini il 13/09/1993 al n. 2251 mod D, trascritto a Rimini il 13/09/1993 all'art. 4499.

..., la Sig.ra "OMISSIS" nella sua esplicita qualità costituisce, in relazione all'edificando fabbricato in conformità alla domanda in premessa citata, vincolo pertinenziale a carico delle autorimesse site al piano terra che andranno a costituire pertinenze degli appartamenti facenti parte del fabbricato stesso. ...

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 24/03/2020 ai rep. nn. 402/2020 iscritta a Rimini in data 30/04/2020 ai nn. Reg. gen. n. 4484, **reg. part. n. 785**.

Importo ipoteca: € 550.000,00

Importo capitale: € 532.484,21

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Paolo Mulazzani, Corso d'Augusto 213, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1832 del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264**.

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 4.453,14** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; **gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.**

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 550.000,00	€ 2.750,00	€ 94,00	€ 2.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.453,14

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 10/07/2024 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di Variante n. 554/'95 si sono rilevate lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%;

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare:	€ 71,22
- Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: Esistono spese deliberate per Superbonus 110%, contabilità non ancora definita di € 241,41 a carico della proprietà oggetto di esecuzione	€ 241,41
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Esercizio 2021-2022	€ 60,94
Esercizio 2022-2023	€ 63,38
Esercizio 2023-2024	€ 2,73
- Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi:	0,70
- Utenze comuni:	nessuna
- Esistenza di cause condominiali in cui è coinvolto il soggetto esecutato:	Ricorso per Decreto Ingiuntivo verso altri condomini



- Esistenza di attuali e/o precedenti procedure esecutive e/o cause civili, aventi per oggetto immobili facenti parte del condominio: **confisca da parte dell'Erario dello Stato**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS"
proprietario dal **21/07/2016 ad oggi**, in forza di Mutamento di denominazione-Volture societarie a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016 – Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. **1885.1/2016**

Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Note:

Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il Mutamento di denominazione o ragione sociale da "OMISSIS" a "OMISSIS"

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"
proprietario dal **21/04/2005 al 21/07/2016**, in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 21/04/2005 n. rep. 31000/9674, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **30/04/2005** ai nn. Reg. gen. n. 7079, **reg. part. n. 3793**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS" acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"
proprietaria dal **06/08/2002 al 21/04/2005**, in forza di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 06/08/2002 n. rep. 28693, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **23/08/2002** al **reg. part. n. 7785**

Con il presente atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, giusti poteri "OMISSIS" la "OMISSIS" diveniva piena proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"
proprietaria dal **29/07/1992 al 06/08/2002**, in forza di Atto di Compravendita a firma Del Gaudio Antonio di Rimini, in data 29/07/1992 al rep n. 44743/7885, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **01/08/1992** al reg. gen. n. 7433, **reg. part. n. 5636**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 dell'immobile nella sua originaria conformazione ovvero fabbricato eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza distinto al foglio 110 mappale 345 di mq 3.270 dalla cui demolizione e ricostruzione hanno avuto origine gli attuali fabbricati ad uso residenziale di cui il bene oggetto del presente Lotto di vendita fa parte.

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata in data 07/08/1991 prot. n. 26709, da "OMISSIS" e da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 26709/91 in data **03/11/1992**.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 402/'93** per **VARIANTE ESSENZIALE al prog. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata in data 18/12/92 prot. n. 37362, da "OMISSIS" e da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 95251/A in data **26/10/1993**.
Nelle Note della Concessione viene disposto di *rispettare atto di asservimento registrato e trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Rimini il 13.09.1993 R.G. 6277 art 4500 nel rispetto delle limitazioni imposte e di Delibera C.C. n. 155/93*, oltre ad altro.

- **VARIANTE n. 719/'95 a Concessione Edilizia n. 402/'93 e n. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente-variante di piazzamento". Domanda presentata da "OMISSIS" (Atto di fusione 16/12/1993 Reg. 49359 Racc. 8764), **rilasciata** con prot. n. 262453B in data **15/12/1995**.

- **VARIANTE n. 554/'95 a Concessione Edilizia n. 402/'93** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 22713C in data **29/01/1996**.

- **ABITABILITA' n. 53/'97 (parziale)**. Richiesta presentata in data 05/06/'97 con prot. n. 113885C in riferimento a tutte le partiche edilizie di cui sopra, da Soc. "OMISSIS", integrata in data 06/12/1997 con prot. n. 235291°, **rilasciata per SILENZIO ASSENSO con efficacia dal 20/01/1998**.

- **CILA SUBERBONUS n. 4695/'22** prot. 400242 **del 25/11/2022** per opere su parti comuni dell'intero fabbricato di cui il bene fa parte.
La pratica è in corso di validità

Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Rimini.

Descrizione **Ripostiglio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di Ripostiglio** sito in Rimini (Rimini) Via Raffaele Marvelli n. 7

- Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare in oggetto, è stato costruito nel 1995.

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella **zona AUC2**

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-12**, "**Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale**": Ambiti urbani AUC2
Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste

NORME:

Art. 53 Sub-ambiti AUC.2 e AUC.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle forme urbane e delle località minori

Caratteristiche descrittive:

Alla data della presente, il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare in oggetto, è stato recentemente ristrutturato con pratica di superbonus (solo piani fuoriterra). Il ripostiglio invece si trova in scarso stato conservativo con evidenti tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: bocca di lupo, materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti
Pareti esterne: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: scarse
Portone di ingresso: tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

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

SUPERFICI come da VARIANTE n. 554/95				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO INTERRATO				
Ripostiglio	5,89	h. 2,45	E	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Ripostiglio				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. Ripostiglio	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
	Sup. reale lorda			3,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene è una zona urbana composta prevalentemente da edilizia residenziale e commerciale, posto a monte della SS16. La Via Marvelli è di tipo locale, con disponibilità di parcheggi, anche se non individuati con apposita segnaletica, lungo il viale. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosirmini, per i **le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale**, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.700,00** ad un massimo di **€/mq 2.400,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione per le **abitazioni in stabili di fascia media** siti nella zona periferica/Zona artigianale sud - Grosirmini, valori di mercato da **€/mq 1.583,00** ad **€/mq 2.293,00**

-Il rapporto Fiaip del 2023 per la zona Marebello Rivazzurra sopra la ferrovia, per le **abitazioni ristrutturate** indica valori da un minimo di **€/mq 1.800,00** ad un massimo di **€/mq 2.000,00**



La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.650,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Ripostiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ripostiglio	3,50	€ 1.650,00	€ 5.775,00
	3,50		€ 5.775,00

- Valore corpo:
- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

€ 5.775,00
€ 0,00
€ 5.775,00
€ 5.775,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ripostiglio	3,50	€ 5.775,00	€ 5.775,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- € 577,50

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

€ 5.197,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 5.000,00

Relazione **Lotto 004** creata in data **13/07/2024**
Codice documento: E118-23-00041-004

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Rimini (Rimini), Via Raffaele Marvelli n. 7
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Ripostiglio** sito in Rimini (Rimini) Via Raffaele Marvelli n. 7.

Trattasi di Ripostiglio facente parte di complesso immobiliare ad uso residenziale, denominato "Residenza il Quadrifoglio".

Il Ripostiglio, costituito da un unico vano, si trova al piano interrato del fabbricato ricadente sul mappale 509. E' raggiungibile tramite il vano scale con ascensore che collega tutti i piani del fabbricato.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 4,00**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** non è da produrre in quanto la categoria catastale C/2 prevede l'eccezione all'obbligo dell'APE.

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:**

intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1

Foglio 110 **mappale 509 sub 5** categoria C/2, classe 7, consistenza 6 m², superficie catastale

Totale: **8 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 22,00

Coerenze:

Sub. 4, 3 (BCNC), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Costituzione del 16/09/1995 in atti dal 16/09/1995 (n. 18074.2/1995)

- **Terreni:**

Foglio 110 **mappale 509** qualità **Ente Urbano**, superficie **1.399 m²**

Coerenze:

Mappali 510, 508, 507, 249, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

*Frazionamento del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 274694.1/1995)

*Tipo mappale del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 3001.1/1995)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale); parcheggi pubblici lungo la viabilità
Servizi della zona: scuole primaria e infanzia (buoni) scuole secondarie (buoni),
negozi (buoni)
la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono:
Rimini; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini,
mare
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), autostrada (4,2 casello Rimini sud), ferrovia (5
Stazione di Rimini), ospedale (2,6 Rimini)

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 09/05/2024, l'immobile risulta LIBERO, nella disponibilità del Debitore.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 12/07/2024,
attesta che non risultano contratti/comodati d'uso registrati presso il loro ufficio.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE:

Vincolo pertinenziale costituito con autentica di firma Notaio Del Gaudio Antonio di
Rimini in data 09/09/1993 registrato a Rimini il 13/09/1993 al n. 2251 mod D,
trascritto a Rimini il 13/09/1993 all'art. 4499.

..., la Sig.ra "OMISSIS" nella sua esplicita qualità costituisce, in relazione
all'edificando fabbricato in conformità alla domanda in premessa citata, **vincolo
pertinenziale a carico delle autorimesse site al piano terra che andranno a
costituire pertinenze degli appartamenti facenti parte del fabbricato stesso.** ...

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **BANCA
POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI** contro "OMISSIS", a
firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 24/03/2020 ai rep. nn.
402/2020 **iscritta** a Rimini in data **30/04/2020** ai nn. Reg. gen. n. 4484, **reg. part. n.
785.**

Importo ipoteca: € 550.000,00

Importo capitale: € 532.484,21

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Paolo Mulazzani, Corso
d'Augusto 213, Rimini*

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1832 del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264**.

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 4.453,14** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.



Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 550.000,00	€ 2.750,00	€ 94,00	€ 2.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.453,14

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 10/07/2024 sono allegati al n. 03.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di Variante n. 554/'95 si sono rilevate:

- diversa dimensione e posizione della bocca di lupo
- lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%;

Per quanto riguarda la difformità sopra descritta, andrà presentata pratica in sanatoria, previa verifica di pratica sismica, con sanzione minima da € 1.000,00 ad € 2.000,00 oltre ad eventuali oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria ed ai costi del tecnico incaricato alla redazione e al deposito della pratica edilizia.

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Si sono rilevate le medesime difformità di cui al punto precedente 4.3.1 che tuttavia non inficiano sulla rendita attuale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare: **€ 35,41**
- Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:
Esistono spese deliberate per Superbonus 110%, contabilità non ancora definita di € 241,41 a carico della proprietà oggetto di esecuzione **€ 241,41**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Esercizio 2021-2022 **€ 25,13**
Esercizio 2022-2023 **€ 27,57**
Esercizio 2023-2024 **€ 2,73**
- Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi: **0,70**
- Utenze comuni: **nessuna**



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO





- Esistenza di cause condominiali in cui è coinvolto il soggetto esecutato:

**Ricorso per
Decreto Ingiuntivo
verso altri
condomini**

- Esistenza di attuali e/o precedenti procedure esecutive e/o cause civili, aventi per oggetto immobili facenti parte del condominio:

**confisca da parte
dell'Erario dello
Stato**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/07/2016 ad oggi**, in forza di Mutamento di denominazione-Volture societarie a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016 – Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. **1885.1/2016**

Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Note:

Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il **Mutamento di denominazione o ragione sociale** da "OMISSIS" a "OMISSIS"



6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal **21/04/2005 al 21/07/2016**, in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 21/04/2005 n. rep. 31000/9674, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **30/04/2005** ai nn. Reg. gen. n. 7079, **reg. part. n. 3793**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS" acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- "OMISSIS"

proprietaria dal **06/08/2002 al 21/04/2005**, in forza di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 06/08/2002 n. rep. 28693, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **23/08/2002** al **reg. part. n. 7785**

Con il presente atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, giusti poteri "OMISSIS" la "OMISSIS" diveniva piena proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.





- "OMISSIS"

proprietaria dal 29/07/1992 al 06/08/2002, in forza di Atto di Compravendita a firma Del Gaudio Antonio di Rimini, in data 29/07/1992 al rep n. 44743/7885, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il 01/08/1992 al reg. gen. n. 7433, **reg. part. n. 5636**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 dell'immobile nella sua originaria conformazione ovvero fabbricato eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza distinto al foglio 110 mappale 345 di mq. 3.270 dalla cui demolizione e ricostruzione hanno avuto origine gli attuali fabbricati ad uso residenziale di cui il bene oggetto del presente Lotto di vendita fa parte.

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata in data 07/08/1991 prot. n. 26709, da "OMISSIS" e da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 26709/91 in data **03/11/1992**.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 402/'93** per **VARIANTE ESSENZIALE al prog. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata in data 18/12/92 prot. n. 37362, da "OMISSIS" e da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 95251/A in data **26/10/1993**.

Nelle Note della Concessione viene disposto di *rispettare atto di asservimento registrato e trascritto alla Conservatoria dei R.R.L.L. di Rimini il 13.09.1993 R.G. 6277 art 4500 nel rispetto delle limitazioni imposte e di Delibera C.C. n. 155/93*, oltre ad altro.

- **VARIANTE n. 719/'95 a Concessione Edilizia n. 402/'93 e n. 463/'92** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente-variante di piazzamento". Domanda presentata da "OMISSIS" (Atto di fusione 16/12/1993 Reg. 49359 Racc. 8764), **rilasciata** con prot. n. 262453B in data **15/12/1995**.

- **VARIANTE n. 554/'95 a Concessione Edilizia n. 402/'93** per lavori di "Nuova costruzione di quattro fabbricati previa demolizione dell'esistente". Domanda presentata da "OMISSIS", **rilasciata** con prot. n. 22713C in data **29/01/1996**.

- **ABITABILITA' n. 53/'97 (parziale)**. Richiesta presentata in data 05/06/'97 con prot. n. 113885C in riferimento a tutte le partiche edilizie di cui sopra, da Soc. "OMISSIS", integrata in data 06/12/1997 con prot. n. 235291°, **rilasciata per SILENZIO ASSENSO con efficacia dal 20/01/1998**.

- **CILA SUBERBONUS n. 4695/'22** prot. 400242 **del 25/11/2022** per opere su parti comuni dell'intero fabbricato di cui il bene fa parte.
La pratica è in corso di validità

Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Rimini.

Descrizione **Ripostiglio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Ripostiglio** sito in Rimini (Rimini) Via Raffaele Marvelli n. 7

- Il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare in oggetto, è stato costruito nel 1995.

Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E. (**Regolamento Urbanistico Edilizio**) approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella **zona AUC2**

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-12**, "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale": Ambiti urbani AUC2
Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste

NORME:

Art. 53 Sub-ambiti AUC.2 e AUC.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

Caratteristiche descrittive:

Alla data della presente, il fabbricato di cui fa parte l'Unità Immobiliare in oggetto, è stato recentemente ristrutturato con pratica di superbonus (solo piani fuori terra). Il ripostiglio invece si trova in scarso stato conservativo con evidenti tracce di umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: bocca di lupo, materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti
Pareti esterne: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: materiale: gres, condizioni: scarse
Portone di ingresso: tipologia: a battente, materiale: metallo, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: sottotraccia. Conformità: non pervenuta

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

SUPERFICI come da VARIANTE n. 554/'95				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO INTERRATO				
Ripostiglio	5,89	h. 2,45	E	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Ripostiglio				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. Ripostiglio	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
	Sup. reale lorda			4,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene è una zona urbana composta prevalentemente da edilizia residenziale e commerciale, posto a monte della SS16. La Via Marvelli è di tipo locale, con disponibilità di parcheggi, anche se non individuati con apposita segnaletica, lungo il viale. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona periferica/Zona artigianale sud - Grosirmini, per i le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.700,00** ad un massimo di **€/mq 2.400,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione per le abitazioni in stabili di fascia media siti nella zona periferica/Zona artigianale sud - Grosirmini, valori di mercato da **€/mq 1.583,00** ad **€/mq 2.293,00**

-Il rapporto Fiaip del 2023 per la zona Marebello Rivazzurra sopra la ferrovia, per le abitazioni ristrutturate indica valori da un minimo di **€/mq 1.800,00** ad un massimo di **€/mq 2.000,00**

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, della sua posizione geografica.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.650,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Ripostiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ripostiglio	4,00	€ 1.650,00	€ 6.600,00
	4,00		€ 6.600,00

- Valore corpo:	€ 6.600,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ripostiglio	4,00	€ 6.600,00	€ 6.600,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- € 660,00

€ 5.940,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 6.000,00

Relazione **Lotto 005** creata in data **13/07/2024**
Codice documento: E118-23-00041-005

La presente relazione si compone di pagine 46 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica (Lotto 1, 2, 3, 4, 5)
02. Documentazione catastale (Lotto 1, 2, 3, 4, 5)
03. Documentazione ipotecaria (Lotto 1, 2, 3, 4, 5)
04. Documentazione edilizia (Lotto 1, 2, 3, 4, 5)
05. Altra documentazione (Lotto 1, 2, 3, 4, 5)



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

Il perito
Arch. Samantha SpanoGiudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Arch. Samantha SPANO