
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

POP NPLS 2018 s.r.l.

contro

XXX

XXX

XXX

N. Gen. Rep. 00068/23

Giudice D.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario notaio Aquilina Andrea

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Beni in San Clemente (Rimini) via Cerro n. 655-657
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato artigianale (Capannone) sito in San Clemente (RN), frazione Sant'Andrea in Casale, Via Cerro n. 655-657.

Laboratorio artigianale ad un piano fuori terra, composto da zona ufficio, anti e w.c., spogliatoio, ampio vano centrale adibito a lavorazione, deposito, ulteriore ufficio, wc, altro vano uso laboratorio oltre a corte esclusiva. Al momento del sopralluogo il capannone è risultato suddiviso in due porzioni, una delle quali (identificata con il civico n. 657) ospita un'attività produttiva in forza di contratto di locazione. Nella corte sul retro è stato realizzato, senza titolo, in aderenza al fabbricato principale, un ampliamento, uso deposito, con struttura precaria. Su porzione della corte interna, in corrispondenza della Via Cerro, dovranno essere ricavati e ceduti i parcheggi pubblici. *Si segnala inoltre che dalle foto aeree si presume che la copertura del capannone sia realizzata con materiali contenenti fibre di amianto, non è stato possibile però eseguire prelievi né visionare lo stato di conservazione della stessa.*

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 568.

Identificato in catasto:

- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 9** categoria D/7, posto al piano T, rendita: € 3.916,00.
Confini: particella 797, salvo diversi e come in fatto.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile, in parte costituito dalla corte del capannone di cui al punto A con sovrastanti manufatti precari uso deposito, sito in San Clemente (RN), frazione Sant'Andrea in Casale, Via Cerro n. 655.

Il terreno identificato con la particella 110 è quello su cui sorgono i manufatti si configura come la corte del capannone identificato al precedente punto A: risulta in parte con pavimentazione in asfalto/cemento e stabilizzato ed in parte a verde, con sette manufatti in pessimo stato di conservazione ed in alcuni casi con copertura in amianto. La superficie catastale complessiva del terreno risulta essere pari a 11.012 m². I manufatti presenti risultano tutti accatastati fatta eccezione per il deposito realizzato, con pannelli coibentati tipo "sandwich", sulla porzione di corte retrostante l'edificio principale. I manufatti, vista la loro precarietà in termini statici e la presenza di materiale contenete amianto (Eternit), sono stati rilevati solo approssimativamente. La corte presenta lembi di vegetazione arborea in particolare lungo il confine con via Cerro, in prossimità dei manufatti (subb. 3 -4 -5-7-8), ed in prossimità del manufatto non accatastato posto sulla corte retrostante il fabbricato principale. In prossimità del confine su via Cerro risulta presente una cella frigo per camion semplicemente poggiata a terra.



La restante parte di terreno risulta costituita da tre particelle catastali la 77, la 109 e la 142. Il terreno, edificabile secondo il vigente PRG (Vedi allegato n.4 CDU), si presenta attualmente come un seminativo, privo di sistemi irrigui, caratterizzato da giacitura pianeggiante. Catastralmente le tre particelle risultano avere una superficie pari a 25.590 m².

Identificato in catasto:

Fabbricati

- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 3** categoria C/2, classe 1, consistenza 83 m², superficie catastale 86 m², posto al piano T, rendita: € 342,93.
Confini: particella 110 sub 1 (BCNC), salvo diversi e come in fatto;
- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 4** categoria C/2, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale 24 m², posto al piano T, rendita: € 101,95.
Confini: particella 110 sub 1 BCNC, salvo diversi e come in fatto;.
- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 5** categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m², superficie catastale 8 m², posto al piano T, rendita: € 29,13.
Confini: particella 110 sub 1 BCNC, salvo diversi e come in fatto;
- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 6** categoria C/2, classe 2, consistenza 11 m², superficie catastale 13 m², posto al piano T, rendita: € 53,40.
Confini: particella 110 sub 1 BCNC, salvo diversi e come in fatto;
- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 7** categoria C/2, classe 2, consistenza 2 m², superficie catastale 3 m², posto al piano T, rendita: € 9,71.
Confini: particella 110 sub 1 BCNC, salvo diversi e come in fatto;
- fabbricati: **foglio 13 mappale 110 subalterno 8** categoria C/2, classe 1, consistenza 39 m², superficie catastale 41 m², posto al piano T, rendita: € 161,13.
Confini: particella 110 sub 1 BCNC, salvo diversi e come in fatto;



Terreni

- Terreni: **foglio 13 mappale 110**, Ente Urbano, , superficie 11.012 m².
Confini: particella 142, 797 682, 109 , via Cerro salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: **foglio 13 mappale 142**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 2.970 m², RD € 18,25 RA € 13,80.
Confini: particella 110, 109, 144, 828, 829, 736 , via Cerro salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: **foglio 13 mappale 109**, porzione AA qualità Seminativo, classe 1, superficie 4.700 m² RD € 34,55 RA € 24,27; porzione AB qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie 700 m² RD € 4,26 RA € 4,52.
Confini: particella 110, 682, 61, 396, 77, 59, 144, 142, 828, salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: **foglio 13 mappale 77**, qualità Seminativo, classe 2, superficie 17.220 m², RD € 104,77 RA € 80,04.
Confini: particella 109, 187, 397, 396, 580, 581, 582, 761, 760, 58, 59 salvo diversi e come in fatto.



Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu 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 e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO XXX risulta vedovo in seguito al decesso della sig.ra XXX avvenuto in data 23/01/2012, precedentemente coniugata con XXX in data 11 marzo 1979; XXX risultano di stato civile libero. *Vedi allegato n 5.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica extraurbana (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: scuola materna (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), verde pubblico (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole miste; i principali centri limitrofi sono Riccione, Cattolica, Morciano di Romagna, Misano Adriatico le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Rocche e Castelli della Valconca e Valmarecchia.

Collegamenti pubblici (km): Autobus (0,2 km), ferrovia (9 km), autostrada (7,5 km), aeroporto (14 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al punto A risulta suddiviso in due porzioni e identificato con due civici diversi n 655 e n 657. La porzione dell'immobile identificata con il civico n.657 risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione di anni 6, (rinnovabili come per legge), con inizio dal 01/04/2023 e fino al 31/03/2029, canone di € 8.410,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di pari importo entro il 5 di ciascun mese di competenza. Dall'inizio del secondo anno in poi il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura prevista dalla legge del 75% delle variazioni in aumento, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza bisogno di formale richiesta del locatore con decorrenza dal 01/04/2023 e prima scadenza il 31/03/2029, registrato a Rimini in data 27/03/2023 al n. 2440 serie 3T.

Il contratto di locazione, risulta concluso e registrato in data antecedente al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 68/2023: trascrizione del 06/06/2023 art. 6148) dunque risulta opponibile alla procedura. (Vedi allegato 3).

Per quanto concerne i terreni di cui al punto B, la proprietà ha dichiarato l'assenza di contratti di locazione. La ricerca presso l'Agenzia delle Entrate non ha, al momento della stesura del presente elaborato, prodotto risultati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: notaio Andrea Aquilina
Perito: Dott. Cristian Guidi

4 di 17

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: nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1. Iscrizione volontaria (Attiva), in rinnovazione di quella iscritta in data 08/08/1988 al n. 1624, a favore di **Banca Popolare Valconca-Società Cooperativa per azioni sede di Morciano di Romagna** (*domicilio ipotecario eletto in Morciano di Romagna, Via Bucci N. 61*) **contro XXX**, iscritta a Rimini in data 16/05/2018 Reg. Gen.5992 Reg. Part. 1066;

importo ipoteca: € 103.291,37

importo capitale: € 51.645,68;

Il capannone risulta all'unità negoziale n.1.

Iscrizione volontaria (Attiva), in rinnovazione di quella iscritta in data 24/09/2002 al n. 2976, a favore di **Banca Popolare Valconca-Società Cooperativa per azioni sede di Morciano di Romagna** (*domicilio ipotecario eletto in Morciano di Romagna, Via Bucci N. 61*) **contro XXX**, iscritta a Rimini in data 20/07/2022 Reg. Gen.11678 Reg. Part. 2002;

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 300.000,00

Il capannone risulta all'unità negoziale n.1

Iscrizione giudiziale (Attiva), a favore di **Banca Popolare Valconca-Società Cooperativa per azioni sede di Morciano di Romagna** (*domicilio ipotecario eletto c/o avv Marco De Pascale via Emilia 16, Riccione*) **contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di San Clemente, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 23/03/2017, rep. 574 iscritta a Rimini in data 31/03/2017 Reg. Gen. 4316 Reg. Part 770;

importo ipoteca: € 670.000,00

importo capitale: € 506.016,19.

Gli immobili del presente lotto risultano nell'unità negoziale n.3

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Popolare Valconca-Società Cooperativa per azioni sede di Morciano di Romagna** (*domicilio ipotecario eletto c/o avv Marco De Pascale via Emilia 16, Riccione*) **contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di San Clemente, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/04/2017, rep. 826 iscritta a Rimini in data 28/04/2017 Reg. Gen. 5479 Reg. Part 978;

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 622.719,63.

Gli immobili del presente lotto risultano nell'unità negoziale n.2

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **POP NPLS 2018 srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04952350264, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 8/05/2023 rep. n. 952 trascritto a Rimini in data 06/06/2023 Reg. Gen. 8814 e Reg. Part. 6148.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 7015,60 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	€ 103.291,37		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	€ 3.444,00
ipoteca giudiziale	€ 622.719,63	€ 3.113,60	€ 94,00	€ 3.207,60
pignoramento Art. 6148			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 7.015,60

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 14/08/24, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Edificio principale sub 9

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di San Clemente, ovvero Variante alla Concessione 34/88, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. L'intera parete di divisione tra la presente U.I. e l'attigua proprietà di terzi (mappale 797) risulta realizzata senza titolo. La costruzione di suddetta parete, costituisce pure sdoppiamento in due U.I. distinte dell'originario fabbricato ricadente in toto sulla particella 110;
2. Realizzazione internamente al laboratorio artigianale di una ulteriore partizione tramite setto murario suddividendo in due U.I. il capannone;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un soppalco in metallo ad uso magazzino;
4. Non è stata ceduta al Comune la quota di parcheggi pubblici di mq 456 come previsti e prescritti nella TAV 3 (vedi All. 04) del progetto di concessione. Tale superficie prevista in progetto riguardava l'intero originario capannone. Si precisa che la quota spettante all'U.I. oggetto della presente, è del 50% ovvero mq 228. La recinzione esistente costituita da muretto in c.a. e ringhiera metallica ingloba suddetta area. Il progetto inoltre prevedeva un unico accesso tra la presente U.I. e l'attiguo capannone ricadente sul mappale 797 mentre di fatto, oggi, i due capannoni hanno ingressi indipendenti;

5. E' stato realizzato un ampliamento di superficie sul retro del fabbricato di circa mq 5, con struttura precaria con funzione deposito; presenza di una cella frigo per camion nella corte in prossimità del confine con via Cerro.

- Quanto alle difformità di cui ai punti 1, 2, 3 queste potranno essere sanate, come riferito dal tecnico dell'Edilizia privata del Comune, solo tramite il deposito di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.) (vedi art. 4.1.6 delle NTA).

Inoltre per la sanatoria delle pareti che superano i 4 mt di altezza andrà preventivamente fatta la verifica sismica. *Dato il particolare momento di transizione verso il nuovo strumento urbanistico (PUG) anche l'iter sopra delineato non risulta avere esito certo.*

- Per quanto evidenziato al punto 4, la cessione dell'area a parcheggi pubblici, implica la rimozione della recinzione attualmente presente sul confine con la Via Cerro e la sua ricollocazione a 5 m. dal fabbricato (vedi TAV 3 progetto) con la creazione di un nuovo accesso carrabile. Vi sarebbe anche la possibilità di monetizzare la superficie a parcheggio pubblico, ma il costo, in base alla Delibera Comunale sulle monetizzazioni ammonterebbe ad €/mq 219,95, ovvero totali € 50.148,60, molto più dispendiosa rispetto alla cessione e realizzazione di nuova recinzione.
- Quanto alle difformità di cui al punto 5, queste non possono essere sanate in quanto le N.T.A. del P.R.G. non prevedono per la zona in cui ricade il fabbricato la possibilità di ampliamento di superficie e dovrà pertanto essere demolita. Andrà rimossa anche la sottostante pavimentazione di cemento grezzo e ripristinata l'area a verde. Si prevedono costi per il ripristino pari a circa € 5.000,00.

Note: nel 1993 è stata depositata una pratica edilizia n. 32/93 il cui progetto prevedeva l'installazione di impianto tecnologico per dosaggio inerti e cemento e varianti interne al capannone con parziale cambio di destinazione da artigianale a commerciale. Tale progetto prevedeva anche la costruzione dell'attuale parete divisoria tra le 2 U.I. oggi di fatto esistenti. Suddetta pratica edilizia non è mai stata rilasciata in quanto non è stata prodotta nei termini la documentazione richiesta dal comune quindi NON è concessionata.

Edifici secondari sub 3-4-5-7-8

Dal punto di vista urbanistico/edilizio, rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di San Clemente, ovvero PE (Condono) 1103, si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Realizzazione di due ulteriori manufatti uso deposito della superficie di circa 28 m² e di circa 7 m² (quest'ultimo identificato con il sub 6) sulla corte retrostante il fabbricato principale e in prossimità della pesa.



Quanto alla difformità di cui al punto 1, questa non può essere sanata e dovrà pertanto essere demolita e ripristinata l'area a verde, prevedendo una spesa pari a circa € 7.000,00.

I restanti manufatti, seppur regolarmente inseriti nella mappa del Catasto Terreni, risultano in stato precario, in alcuni casi già collassati (sub 4 -5 -7), con presenza di strutture contenenti fibre di amianto, per cui non sono da considerare utilizzabili se non previa completa ristrutturazione e bonifica.

Il condono 1103 risulta tuttora aperto in quanto non si è perfezionata la richiesta integrativa documentale fatta dal Comune in data 20/04/2006 e notificata al tecnico della proprietà. Con tale richiesta si accoglieva la domanda di concessione in sanatoria, si quantificavano gli oneri concessori ma si segnalava anche l'obbligo di presentare documentazione integrativa entro 90 giorni dalla richiesta. In assenza di tale concessione in sanatoria tutti i manufatti, sono da considerare costruiti senza titolo.



Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; tali difformità incidono sui parametri che concorrono alla formazione della rendita catastale. Per l'aggiornamento catastale occorrerà prevedere, Tipo Mappale per inserimento in mappa delle porzioni abusive, redazione di DOCFA per variazione della planimetrie agli atti, redazione elaborato planimetrico, con un costo onnicomprensivo pari a € 3.500,00 oltre iva e accessori di legge (tasse catastali comprese). Si segnala che le porzioni abusive non sanabili dovranno comunque essere demolite e successivamente, andrà effettuato un nuovo aggiornamento catastale con tipo mappale per demolizione.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio.*

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuno**;

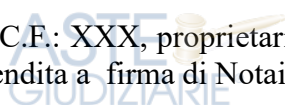
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: **nessuno**;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuno**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX nato a San Clemente il 04/07/1949 C.F.: XXX, proprietario per la quota di 1/1 dal 22/07/1977 ad oggi, in forza compravendita a firma di Notaio – Ugo Trombetti di



Rimini rep. 44732 trascritto 09/08/1977 ai Reg. Gen. 5101 Reg. Part. 4402, con il quale comprava il terreno, costituito da un relitto di cava di argilla esaurita, con onere della sua sistemazione, su cui successivamente risulta essere stato edificato il capannone e i manufatti indipendenti uso deposito.

7.PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 47/79 per lavori di “Realizzazione di recinzione del fronte stradale di Via Cerro”, presentata da XXX. Domanda di concessione presentata il 06/09/1979, prot. n. 1791, rilasciata in data 21/04/1980.

CONCESSIONE EDILIZIA n. 34/88 per lavori di “Costruzione di un capannone artigianale”, presentata da XXX. Domanda di concessione presentata il 24/05/1988, prot. n. 842, rilasciata in data 18/02/1989.

VARIANTE (non essenziale) alla C.E. n. 34/88 per lavori di “Modifiche interne per la realizzazione di servizi e schema fognario”, presentata da XXX. Domanda di Variante presentata il 31/01/1989, prot. n. 514, rilasciata in data 18/02/1989.

Domanda di concessione in Sanatoria, Prot. N. 1496/S, n 1103 del 01.03.1995 ai sensi del Capo IV della Legge n. 47/1985 e art. 39 con comunicazione di accoglimento del 20 aprile 2006 e contestuale richiesta di documentazione integrativa non perfezionatasi.

Si precisa che sono presenti agli atti, altre pratiche edilizie depositate tra gli anni 1989 e 1993, che tuttavia non sono state concesionate. In particolare nella pratica edilizia n. 32/93 veniva chiesta la realizzazione di un muro a divisione in due parti del capannone, la realizzazione di uffici e servizi indipendenti tra le due nuove porzioni, l’installazione di un impianto tecnologico e il parziale cambio d’uso da artigianale a commerciale. Non essendo stata rilasciata, anche le opere oggetto della presente, in parte ad oggi realizzate, risultano costruite senza titolo.

Si precisa che il suddetto elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente dai tecnici dell’Edilizia privata del Comune di San Clemente.

Descrizione **capannone e terreno di cui ai punti A e B**

Rif A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbicato artigianale (Capannone) sito in San Clemente (RN), frazione Sant'Andrea in Casale, Via Cerro n. 655-657.

Laboratorio artigianale ad un piano fuori terra, composto da zona ufficio, anti e w.c., spogliatoio, ampio vano centrale adibito a lavorazione, deposito, ulteriore ufficio, wc, altro vano uso laboratorio oltre a corte esclusiva. Al momento del sopralluogo il capannone è risultato suddiviso in due porzioni, una delle quali (identificata con il civico n. 657) ospita un'attività produttiva in forza di contratto di locazione. Nella corte sul retro è stato realizzato, senza titolo, in aderenza al fabbricato principale, un ampliamento, uso deposito, con struttura precaria. Su porzione della corte interna, in corrispondenza della Via Cerro, dovranno essere ricavati e ceduti i parcheggi pubblici. *Si segnala inoltre che dalle foto aeree si presume che la copertura del capannone sia realizzata con materiali contenenti fibre di amianto, non è stato possibile però eseguire prelievi né visionare lo stato di conservazione della stessa.*

Sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente di circa mq 568.

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 1988. L'altezza interna è variabile da 2,70 m a 5,48 m.

Rif B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno con sovrastanti manufatti precari uso deposito sito in San Clemente (RN), frazione Sant'Andrea in Casale, Via Cerro n. 655-657.

Il terreno si configura come la corte del capannone identificato al precedente punto A: risulta un incolto con sette manufatti in pessimo stato di conservazione ed in alcuni casi con copertura in amianto. La superficie complessiva del terreno risulta essere pari a 11.012 m². I manufatti presenti risultano tutti accatastati fatta eccezione per il deposito realizzato, con pannelli coibentati tipo "sandwich", sulla porzione di corte retrostante l'edificio principale. I manufatti, vista la loro precarietà in termini statici e la presenza di materiale contenete amianto (Eternit), sono stati rilevati solo approssimativamente. La corte presenta lembi di vegetazione arborea in particolare lungo il confine con via Cerro, in prossimità dei manufatti (subb. 3 -4 -5-7-8), ed in prossimità del manufatto non accatastato posto sulla corte retrostante il fabbricato principale.

La restante parte di terreno risulta costituita da tre particelle catastali la 77, la 109 e la 142. Il terreno, edificabile secondo il vigente PRG (Vedi allegato n.4 CDU), si presenta attualmente come un seminativo, privo di sistemi irrigui, caratterizzato da giacitura pianeggiante. Catastralmente le tre particelle risultano avere una superficie pari a 25.590 m²

I manufatti risultano essere stati costruiti a partire dalla fine degli anni '80. L'altezza interna è variabile da 1,90 m a 4,55 m.

Destinazione urbanistica:

Nel Nello strumento urbanistico Prg/v vigente del Comune di San Clemente approvato con delibera del G.P. n° 205 del 08/08/02 (variante generale 2000) e smi.

L'immobile principale con la relativa particella 110 è identificato nell'ambito B5 Comparto 33 Zone di ristrutturazione e/o saturazione all'interno del tessuto urbano, Art 4.1.6 delle Nta.

Terreni di cui al Foglio 13 mappale 77, 109, 142 parte: Zona D4 Comparto 19 -Zone di espansione produttive (Capo 4.2)

Terreni di cui al Foglio 13 mappale 142 parte: Zona B5 Comparto 33 - Zone di ristrutturazione e/o saturazione all'interno del tessuto urbano (Capo 4.1)

Terreni di cui al Foglio 13 mappale 142 Ambito di tutela dei corpi idrici sotterranei (art. 2.1.3), Viabilità storica (art. 2.1.9);

Terreni di cui al Foglio 13 mappali 77, 109 Ambito di tutela dei corpi idrici sotterranei (art.2.1.3).

Destinazione	Parametro	Valore reale/poten- ziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone	Sup. reale lorda	568,84	1	568,84
Corte*	Sup. reale lorda	10.215,16	0,05	510,76
Terreni mappali 77, 109, 142	Sup. reale lorda	25.590	1	25.590
	Sup. reale lorda	36.374,00		26.100,76

**superficie comprensiva dell'area occupata dal fabbricato in ampliamento realizzato sul retro e scorporata dell'area da cedere al comune per i parcheggi pubblici ovvero mq 228 (corte sup. 11012 m² – sup. Capannone 568,84 m² – sup. parcheggi da cedere 228 m² = 10215,16 m²); i manufatti presenti sulla particella 110, visto il loro stato di conservazione pessimo e la necessità di interventi di bonifica per rimuovere le porzioni contenenti amianto non saranno valorizzati singolarmente in quanto si ritiene che il loro valore sia ricompreso in quello assegnato al terreno.*

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive dell'Immobile, in sufficiente stato di manutenzione interna ed in scarso stato di manutenzione all'esterno sia per le condizioni in cui versano gli infissi, che per il rivestimento ammalorato delle facciate realizzate con pannelli prefabbricati in graniglia.

Le rifiniture e gli impianti sono consoni all'epoca di costruzione del fabbricato.

La corte esterna, realizzata in parte con stabilizzato ed in parte pavimentata a cemento e/o asfalto è in scarso stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive Edificio sub 9 Capannone:

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: finestre in alluminio, fisse o apribili a vasistas, condizioni: scarse;
- Infissi interni:* tipologia: legno tamburato condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: rivestimento: pannelli prefabbricati in graniglia, condizioni: scarse.
- Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle rettangolari; condizioni scarse; posizione: ingresso esterno.
- Pavim. Interna:* materiale: in parte materiale: cemento industriale, condizioni: scarse, consone all'epoca di costruzione, in parte zona uffici piastrelle ceramica; condizioni: scarse, pessime nei servizi igienici.
- Rivestimento:* materiale: piastrelle ceramica; condizioni: discrete.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente e a pacchetto, materiale: ferro e vetro, condizioni: pessime, in alcune parti arrugginite e sverniciate; sul fronte lato via Cerro portone in metallo in pessimo stato di conservazione.

Impianti

- Elettrico:* tipologia: a vista; conformità: non fornita certificazione di conformità.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
- Termico:* presenza di caldaia a metano a servizio della porzione uffici, posta sulla copertura degli uffici, marca MCN; presenza di radiatori e ventilconvettori nella zona uffici. Al momento del sopralluogo l'impianto non è risultato funzionante. La porzione di capannone con ingresso al civico 657 si presenta priva di impianto di riscaldamento; risulta presente uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria, posto nel bagno.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A :

piano T	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
<u>civico 655</u>				
ufficio	18,38	2,7	NE-SO	sufficienti
ufficio	12,94	2,7	NE	sufficienti
spogliatoio	10,16	2,78		pessime
anti	3,50	2,78	NE	pessime
wc	1,88	2,78	NE	pessime
wc	1,68	2,78	NE	pessime
doccia	1,67	2,78	NE	pessime
laboratorio	286,83	5,48	NE-SO	sufficienti
<u>civico 657</u>				
ufficio	32,62			sufficienti
wc	3,77	2,83	NE	sufficienti
deposito	53,64		NE-NO	sufficienti
laboratorio	114,96	5,48	NE-NO	sufficienti
ripostiglio in aderenza al capannone (abusivo da demolire)	3,94	2,16-2,04		sufficienti
totale	545,97			
Corte esterna* part 110	10215,16			sufficienti

* Corte sup. 11012 m² – sup. Capannone 568,84 m² – sup. parcheggi da cedere 228 m² = 10215,16 m²

Classe energetica dell'unità rif punto A L'APE colloca l'edificio in classe energetica “G” con un consumo di EP tot =488,34 kWh/m2/anno, rilasciato il 29/01/2023 e con scadenza al 29/01/2033, N° 05332-399849-2023. Vedi allegato al n 5 .

Caratteristiche descrittive manufatti presenti sulla particella 110:

Tutti i manufatti presenti sulla particella 110, corte esterna del capannone, si presentano in pessimo stato di conservazione. Risultano spesso costituiti da materiale di recupero e in alcuni casi presentano porzioni con elementi contenenti fibre di amianto; alcuni fabbricati risultano collassati (subb 4-5-7) a causa della precarietà delle strutture e della completa assenza di manutenzione.

Caratteristiche descrittive terreni particelle 142, 109 e77: si tratta di terreni edificabili secondo il vigente PRG e attualmente gestiti come terreni agricoli a seminativo, con giacitura pianeggiante. La tessitura del terreno risulta franco-argillosa. Sono presenti normali sistemazioni idrauliche superficiali. Non risulta presente alcun sistema irriguo.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione degli immobili di cui al punto B:

piano T	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
<u>manufatti</u>				
tettoia sub 3	78,11	3,60-4,55	SE	pessime
magazzino con portico sub 4	24	2,7-3,0	NE-SO	collabente
magazzino sub 5	8	2	SO	collabente
tettoia copri pesa sub 6	6,78	1,90-2,3	SO	pessime
magazzino sub 7	2,06	2,20-2,35	SO	collabente
magazzino sub 8	40,79	2,3	NE	pessime
deposito non accatastato (da demolire)	27,81	2,25-2,30	NE	pessime
<i>Totale manufatti</i>	<i>187,55</i>			
<u>terreni</u>				
particella 142	2970			discrete
particella 109	5400			discrete
particella 77	17220			discrete
<i>Totale terreni</i>	<i>25.590</i>			

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che il mercato immobiliare in zona, con riferimento ai capannoni risulta fortemente limitato. L'OMI riporta, nel secondo semestre 2023, per la zona Suburbana/Sant'Andrea in Casale valori per i capannoni compresi tra € 440,00 e € 620,00 al mq. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per capannoni produttivi (in buono stato) compresi tra un minimo di € 319,00 e un massimo di € 657,00 collocando il valore medio a € 488,00. L'immobile contiguo a quello in trattazione è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria risalente al gennaio 2022. La copertura del capannone identificato con il sub 9, sembra dall'esame delle foto aeree, possa essere costituita da materiali contenenti amianto; non è stato possibile, in sede di sopralluogo, eseguire una verifica della tipologia di materiale né dello stato di conservazione che sembra apparentemente discreto. Si ritiene congruo assegnare il valore di € 350,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova. La presenza di un contratto di locazione, seppur parziale, sulla porzione del capannone identificata con il civico 657 determina una contrazione del valore complessivo del capannone stesso per la sua non immediata disponibilità. Tale riduzione si stima possa essere pari al 10% della porzione locata. In termini di superficie la parte locata rappresenta circa il quaranta per cento dell'intero immobile. Riferendo tale percentuale di deprezzamento a tutto l'immobile produttivo si ottiene una percentuale di riduzione del valore pari al 4%.

I manufatti esistenti sulla corte esterna del capannone identificata con la particella 110, risultano in pessimo stato di conservazione; per il loro recupero, previa demolizione e ricostruzione, sono inoltre necessari interventi di bonifica per la presenza di pannelli di amianto in parte già deteriorati. Sulla loro regolarizzazione, con riferimento a quelli inseriti nel condono n. 1103 non ancora rilasciato (come indicato al punto 4.3) risulta una certa alea di cui occorre tener conto. Alla luce di queste considerazioni, si ritiene che il valore assegnato alla corte del capannone, identificata con la particella 110, possa ricomprendere anche il valore dei manufatti su di essa presenti.

Per le restanti particelle di terreno, attualmente a seminativo, ma facenti parte di comparti edilizi secondo il vigente PRG, si ritiene, stante la difficoltà di prevedere la loro possibile collocazione all'interno di un PUA, anche perché gli strumenti urbanistici sono in corso di variazione per adeguarsi alle nuove disposizioni normative regionali (è in corso la formazione del nuovo strumento urbanistico denominato PUG), possano assumere un valore unitario pari a 15,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di San Clemente, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 2 ° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A.B. fabbricato urbano ad uso capannone e terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone	568,84	€ 350,00	€ 199.094,00
Corte	510,76	€ 350,00	€ 178.766,00
Terreno mappali 77, 109, 142	25.590	€ 15,00	€ 383.850,00
Totale	26.669,60		€ 761.710,00

- Valore corpo:	€ 761.710,00
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 761.710,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 761.710,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	capannone	568,84	€ 199.094,00
B:	corte	510,76	€ 178.766,00
	terreni	26.590	€ 383.850,00
	Totale	26.669,60	€ 761.710,00

Adeguaenti e correzioni della stima

Valore di stima lordo **€ 761.710,00**

Spese di regolarizzazione edilizia: **€ 12.000,00**

Riduzione del valore del 4% per presenza di locazione parziale.....**€ 29.988,40**

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): **€ 71.972,16**

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 648.000,00

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

1. documentazione fotografica

1.1. Lotto 001

1.2. Lotto 002

1.3. Lotto 003

1.4. Lotto 004

2. documentazione catastale

2.1 Visure e planimetrie (Lotti 001-002-003-004)

2.2 Edm (Lotto 001-002-003-004)

3. documentazione conservatoria

3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.

4. documentazione urbanistico – edilizia

4.1 (Lotti 001-002-003-004)

5. Altra documentazione (Documenti stato civile , Atti provenienza)

Data 20/08/2024

il perito
Dott. Cristian Guidi