



TRIBUNALE DI RIMINI FALLIMENTI



Liquidazione Giudiziale



N. Gen. Rep. 53 / 2023

**Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci**



ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Geom. Mauro Balzi
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 989
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.348
C.F. BLZMRA67L23H294P – P.Iva 02127760409
con studio in Rimini (Rimini) Via Roma n. 62
tel: 0541.22102 - cellulare: 335.5400254*

pec: mauro.balzi@geopec.it - email: geom.balzi@gmail.com



Lotto 01**Beni immobili in Riccione (Rimini) Viale Boito, 21****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 gravato da diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terra di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità abitativa di tipologia bilocale, posta al piano terra del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato “*****”, suddivisa in vano soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno di altezza interna uniforme di ml. 3,00.

L'accesso all'unità avviene dall'atrio condominiale.

L'unità comprende un'area esterna di proprietà delimitata, allestita a giardino.

NB: In detta area cortilizia sono ubicate reti impiantistiche interrate e griglie di aerazione condominiali

Il bene risulta fruibile, visivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.48,68, netta mq.40,17, oltre superficie corte lorda di mq.58,25, netta mq.55,08. **Superficie commerciale di mq.53,71.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 33,02/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1 e ***** in diritto di abitazione in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6, particella 2955, subalterno 34**, Z.C. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 54, Rendita: €. 397,41, Viale Boito Arrigo n.21, piano T, dati derivati da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088310 in atti dal 05/12/2022... (n.88310.1/2022)*”.

Coerenze: parti comuni, unità abitative subb.33 e 35 di altra proprietà, fabbricato ricettivo in aderenza subb.57 e 58 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

sub. 50 – bene comune non censibile (centrale termica comune) ai subb. da 33 a 46, sub.52 e sub.53;

- B.** Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 gravato da diritto di uso per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato secondo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato secondo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato “*****”, composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.17,74, netta mq.16,02. **Superficie commerciale di mq.8,87.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,49/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1 e ***** in diritto di abitazione in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6,**

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

particella 2955, subalterno 7, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., Rendita: €. 122,30, Viale Boito Arrigo n.21, piano S2, dati derivati da *"VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088728 in atti dal 05/12/2022... (n.88728.1/2022)"*.

Coerenze: parti comuni, unità autorimesse subb.6 e 8, fabbricato ricettivo in aderenza sub.58 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

Il complesso comprendente le distinte parti in aderenza residenziale e ricettiva, è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 6, p.lla 2955, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 1.507.

La descrizione dei suddetti beni immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 18/09/2024.

NB: Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione delle situazioni rilevate non conformi.

REGIME PATRIMONIALE

La società "*****" con sede in "*****", ha forma giuridica di società a responsabilità limitata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale e ricettiva ad alta densità di urbanizzazione; viabilità pubblica a senso unico di marcia, marciapiedi e parcheggi pubblici su un lato strada, traffico veicolare di carattere urbano a bassa intensità nel periodo invernale e medio-alta intensità nel periodo estivo; vicinanza al litorale e alla zona turistica; zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale e ricettiva i principali centri limitrofi sono: Centro cittadino (1,5 Km.), Rimini (9 Km.), Misano Adriatico (6 Km.). le attrazioni paesaggistiche sono: zona turistica balneare, entroterra collinare, parco naturalistico San Bartolo; le attrazioni storiche presenti sono: Centri di Rimini e Ravenna, castello di Gradara, Repubblica di San Marino, borghi del Montefeltro;
Collegamenti pubblici:	porto turistico (1,3 Km.), aeroporto civile Fellini (3,1 Km.), stazione ferroviaria Riccione (2 Km.), autostrada A14 casello Riccione (3,5 Km.), autobus (0,2 Km.)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 18/09/2024, i beni immobili in trattazione risultavano occupati e in uso al "*****", in ragione del diritto di abitazione di cui all'atto di compravendita a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R. del 28/03/2013 rep. nn.11953/3313, trascritto a Rimini il 02/04/2013 ai nn. RP.2856 – RG.4815. Dalla documentazione prodotta dalla curatela non emerge la sussistenza di contratti di locazione, comodato, patti, ecc.

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:

- **Convenzione urbanistica** in ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area programma *****" a favore di COMUNE DI RICCIONE in forza di atto Dr. Seripa Ciro Graziano, notaio in Cesena, del 15/11/2007 Rep. 2052/1219, trascritto a Rimini il 14/12/2007 ai nn. RP.11704 – RG.21176, per vincolo di destinazione a parcheggi delle autorimesse e/o posti auto del tipo P3.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- **Diritto di abitazione** per la quota di 1000/1000 dell'unità abitativa distinta in Riccione al fg.6, p.lla 2955, sub.34 e diritto di uso per la quota di 1000/1000 dell'unità autorimessa distinta in Riccione al fg.6, p.lla 2955, sub.7, a favore di ******, nato a Rimini il 28/07/1968, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R., del 28/03/2013 rep.11953/3313, trascritto a Rimini in data 02/04/2013 ai nn. RP.2856 – RG.4815.

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 *****

***** contro ******, a

firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 22/12/2009 al rep. nn. 68508/14975, iscritto a Rimini in data 30/12/2009 ai nn. RP.5061 – RG.22438.

importo ipoteca: €. 5.724.000,00

importo capitale: €. 3.180.000,00

domicilio ipotecario eletto: Modena, Via San Carlo, 8/20.

gravante su beni immobili in Riccione, Viale Monti e Viale Boito, distinti al Catasto Terreni al fg.6, p.lle 399, 487, 581, e al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399, p.lla 1458, p.lla 487, subb.3, 4, 5, p.lla 581, sub.1, così antecedentemente distinti prima della trasformazione edilizia;

Formalità annotata di n. 18 annotazioni di cui:

-annotazione del 23/01/2012 RP.203 – RG.1162 (quietanza e conferma);

-annotazione del 23/01/2012 RP.204 – RG.1163 (restrizione di beni);

-annotazione del 23/01/2012 RP.205 – RG.1164 (frazionamento in quota);

NB: pertinente i beni immobili in trattazione, individuati all'unità negoziale 3 (immobili 1 e 2) gravati da quota di iscrizione ipotecaria di €.378.000,00 e quota di capitale di €.210.000,00.

-annotazione del 23/01/2012 RP.206 – RG.1165 (riduzione di somma);

-annotazione del 02/02/2012 RP.368 -RG.1889 (restrizione di beni);

-annotazione del 28/02/2012 RP.656 – RG.3051 (restrizione di beni);

-annotazione del 06/12/2012 RP.2909 – RG.16072 (restrizione di beni);

-annotazione del 18/12/2012 RP.3031 – RG.16703 (quietanza e conferma);

-annotazione del 18/12/2012 RP.3032 – RG.16704 (frazionamento in quota);

-annotazione del 18/12/2012 RP.3033 – RG.16705 (riduzione di somma);

-annotazione del 13/04/2017 RP.1130 – RG.4955 (restrizione di beni);

-annotazione del 22/05/2017 RP.1425 – RG.6481 (restrizione di beni);

-annotazione del 22/05/2017 RP.1431 – RG.6487 (restrizione di beni);

-annotazione del 22/05/2017 RP.1437 – RG.6493 (restrizione di beni);

-annotazione del 29/06/2017 RP.1776 – RG.8467 (restrizione di beni);

-annotazione del 07/08/2017 RP.2234 – RG.10689 (restrizione di beni);

-annotazione del 01/09/2017 RP.2384 – RG.11498 (restrizione di beni);

-annotazione del 09/11/2017 RP.2954 – RG.14738 (restrizione di beni);

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi

Curatore Avv. Massimo Vanucci

Perito: Geom. Mauro Balzi

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di ***** contro ***** a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

importo ipoteca: €. 49.303,46

importo capitale: €. 24.651,73

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.2, immobili nn. 2 e 7, le unità in trattazione distinte al fg.6, p.lla 2955, subb. 34 e 7;

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di ***** contro ***** in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769, relativo a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobili nn. 8 e 9, le unità in trattazione distinte al fg.6, p.lla 2955, subb. 34 e 7.

NB: In merito ai termini del preliminare di compravendita (quadro D) si indica “...*CON EFFETTO PER LA PROPRIETA' DAL GIORNO DEL ROGITO DA STIPULARSI ENTRO IL 31 LUGLIO 2016...*”.

Entro tale termine non risulta essersi stipulata la compravendita di cui al suddetto preliminare.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di ***** contro ***** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, alle unità negoziali nn. 2 e 3, le unità in trattazione distinte al fg.6, p.lla 2955, subb. 34 e 7.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.1.763,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €.963,52 per diritti e imposte ed €.800,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€. 5.724.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca conc amministrativa	€. 49.303,46	€. 246,52	€. 94,00	€. 340,52
Trascrizione preliminare			€. 294,00	€. 294,00
Trascrizione sentenza			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 963,52
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€. 800,00
TOTALE GENERALE				€. 1.763,52

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico aggiornato delle formalità al 04/12/2024 è **allegato al n.3**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Conforme

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Dal confronto con gli atti autorizzativi reperibili presso l'archivio tecnico comunale, (ultimo SUDIA n.280/2011) e risultanze del sopralluogo peritale, sono emerse incongruenze di modesta entità quali:

- installazione di pergolato con tenda retraibile nel giardino;
- lievi differenze delle misure e superfici interne;

Regolarizzabili mediante:

Il pergolato, per caratteristiche dimensionali e tipologiche, risulta un elemento di arredo del giardino, di semplice ed immediata rimozione.

Le lievi incongruenze delle misure e superfici interne riscontrate non costituiscono violazione edilizia in quanto comprese nelle tolleranze di legge di cui all'art.19bis della LR 23/2004.

NB.: La verifica della conformità edilizia si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale:

Non Conforme

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- errata altezza interna dell'unità abitativa indicata di ml.2,70 anziché di ml.3,00 come rilevato e legittimato in progetto;

Regolarizzabili mediante:

Non occorre presentare pratiche di aggiornamento catastale in quanto le menzionate difformità non sono rilevanti ai fini catastali e non incidono sui parametri reddituali dei beni (Circolare Agenzia del Territorio n.2/2010, Art. 3).

NB.: La verifica della conformità catastale si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale ***** in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue:

Cause condominiali in cui coinvolto il condmino in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni: **non sussistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione**

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: **(su base preventiva)**

-sub. 7 autorimessa € 424,00;

-sub. 34 appartamento € 1.061,00;

Utenze comuni: **Acqua calda centralizzata e gas per riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi**

NB: seppure non indicate nella comunicazione dell'amministratore si ritiene plausibile la sussistenza di utenza comune di energia elettrica per forza motrice dei sistemi di sollevamento condominiali (ascensore e montauto) e per illuminazione delle parti comuni.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 7 autorimessa 5,49 / 1000;

-sub. 34 appartamento 33,02 / 1000

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Comunicazione amministrazione condominiale, regolamento condominiale e tabelle millesimali in **allegato n. 5.3.1.**

Il regolamento condominiale precisa come *“Le aree esterne scoperte contraddistinte dai subalterni 33-34-35-36 sono concesse in proprietà ai relativi appartamenti collegato...”* e specifica *“Tutte le aree private ove sono inseriti i servizi condominiali sono gravate da servitù in sede di future ristrutturazioni. Controlli, pulizie e quant'altro necessiti...”*

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.34) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica.

Per l'autorimessa (sub. 7) non è normativamente prevista la redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, e ***** per quota di diritto di abitazione e di uso di 1/1, dal 28/03/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Mariangela Di Taranto, notaio in Morciano di R., del 28/03/2013 rep. nn.11953/3313, trascritto a Rimini in data 02/04/2013 ai nn. RP.2856 – RG.4815, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fig.6, p.lla 2955, subb. 34 e 7. (**allegato n. 5.2.1**)

6.2 Precedenti proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 20/12/2011 al 28/03/2013, in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 20/12/2011 rep. nn.69921/16135, trascritto a Rimini in data 19/01/2012 ai nn. RP.641 – RG.951, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fig.6, p.lla 2955, subb. 34 e 7.

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 12/11/2008 al 20/12/2011, in forza di fusione di società per incorporazione a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 12/11/2008 rep. nn. 67673/14334, trascritto a Rimini in data 19/11/2008 ai nn. RP.10121 – RG.18215 e rettifica di atto a firma dello stesso notaio il 26/09/2011 al rep. 69718/15968, trascritta il 03/10/2011 ai nn. RP.7972 – RG.13950, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fig.6, p.lla 399 subb. 1e 2 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione.

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 03/07/2006 al 12/11/2008, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 03/07/2006 rep. nn.65695/12924, trascritto a Rimini in data 29/07/2006 ai nn. RP.8624 – RG.14345, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fig.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 08/11/2005 al 03/07/2006, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 08/11/2005 rep. nn.64220/11993, trascritto a Rimini in data 18/11/2005 ai nn. RP.10134, 10135, 10136 – RG.19639, 19640, 19641, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fig.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione

***** per la quota di diritto di proprietà di 1/1 di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fig.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), *****

***** per la complessiva quota di diritto di proprietà di 1/1 di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fig.6, p.lla 487, subb.3, 4 e 5, *****

***** per la quota di diritto di proprietà di 1/1, di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fig.6, p.lla 581, sub.1, da data antecedente il ventennio al 08/11/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire EPCON 179 – 2007 Prot.Gen. n. 20070042065 del 31/07/2007 a nome ***** per intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio per costruzione di due fabbricati ad uso residence-albergo e residenziale, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area programma *****” approvato con deliberazione del C.C. n.72 del 20/09/2007;

Denuncia Inizio attività EPDIA 578 / 2009 del del 15/10/2009 Prot. 39774 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività EPDIA 335 / 2010 del del 15/06/2010 Prot. 23057 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 280 / 2011 del del 29/07/2011 Prot. 28778 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 32 / 2012 del 08/02/2012 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Certificato Conformità Edilizia e Agibilità SUABI 100 / 2014 di cui all'istanza del 14/11/2014 Prot.Gen. n.46083 a nome ***** per la quale formato il silenzio assenso in virtù dei trascorsi termini di cui all'art.23, c.10, L.R. 15/2013.

Descrizione appartamento e autorimessa

Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 gravato da diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terra e diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 gravato da diritto di uso per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato secondo, in fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21, distinti al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.6, p.la 2955, subb. 34 e 7, edificato a partire dal 2007.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'immobile è compreso nella zona urbanistica “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: fascia retrostante più prossima alla ferrovia con presenza di funzioni residenziale permanente e turistica ed in parte ricettiva alberghiera*”, internamente al perimetro del territorio urbanizzato.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica “*Act5 – Zona turistica normale (Art.4.3.10) – (Art.4.3.1 comma 1 lett. e)*” categoria “*Act5B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera*” (tav. 1.C), con riferimento all'art.4.3.9 della Normativa Tecnica di attuazione in forza della soppressione dell'Art.4.3.10.

La presente analisi non tiene conto della sussistenza di vincoli e/o normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: tipologia a telaio in cemento armato gettato in opera, condizioni: ordinarie. Rif. Pratica Sismica n.137/2008 Prot.Gen. 9771 del 07/03/2008, Certificato di Collaudo datato 15/01/2013.

Solai: piani interrati solai prefabbricati in cemento, soletta di base in cemento armato, solai piani fuori terra e copertura in latero cemento, condizioni ordinarie.

Unità abitativa sub.34**Caratteristiche generali:**

Pareti esterne muratura in laterizio rivestita con cappotto termico e tinteggiatura tipo spatolato, internamente intonacata al civile e tinteggiatura a tempera, condizioni: buone.

Pareti interne: muratura in laterizio forato leggero, intonacata al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: ad ante a battente, materiale: telaio in alluminio a taglio termico e vetro camera, protezione: avvolgibile in pvc con cassettoni a scomparsa, inferriata di sicurezza, banchine in marmo, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: ad ante battente e ad ante scorrevole a scomparsa; materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Portone ingresso

tipologia: blindato ad ante battente, materiale: legno, serratura di sicurezza, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

tipologia: uniforme, montata in linea con fuga a vista, materiale: piastrelle in gres rettangolari monocromatiche, condizioni: buone.

Plafoni:

finitura in intonaco al civile, tinteggiatura a tempera colore bianco, condizioni: buone.

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres, modanatura decorativa alla sommità, diverso colore alla base e nel box doccia, condizioni: buone.

Corte:

pavimentazione marciapiede in gres antisdrucciolo, giardino a prato, griglia metallica di aerazione dei piani sottostanti, perimetrazione con muretto intonacato e tinteggiato e soprastante ringhiera a doghe orizzontali, fioriera con siepe lungo il confine lato monte, presenza di struttura pergolato provvista di tenda retraibile, condizioni: discrete.

*Impianti:**Gas:*

tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: funzionale; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; quadro unità, condizioni: funzionale, conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Idrico:

tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionale; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Sanitario:

accessori igienico sanitari in porcellana smaltata bianca di tipo sospeso, box doccia, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: funzionalità non verificabile; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Fognatura:

Allacciamento alla fognatura comunale dei reflui domestici autorizzato con nulla osta Hera del 29/05/2014 Prot.interno n.422/11, allegato a pratica di abitabilità presso ufficio comunale..

Termico:

tipologia: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con contabilizzazione dei consumi, generatore Immergas alloggiato in centrale termica, termoregolazione di zona, diffusione mediante pannelli radianti annegati a pavimento, termoarredo in acciaio nel bagno, impianto condominiale solare termico con pannelli captanti installati in copertura e boiler di accumulo alloggiati in centrale termica, marca Immergas; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Condizionamento:

autonomo, pompa di calore dualsplit ad alimentazione elettrica marca Daikin, regolazione ambiente, diffusione n.2 split a parete; conformità: certificazione non reperibile.

Accessorio autorimessa sub.7

Pareti divisorie in blocchi in cemento tinteggiati a tempera, plafone in solaio prefabbricato tipo bausta tinteggiato a tempera, calpestio rivestito in pavimentazione industriale, porta carrabile in lamiera zincata ad apertura basculante, impianto di illuminazione con canaline a vista e lampade fluorescenti, condizioni generali: discrete.

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio immobiliare:

destinazione	Sup. netta	altezza	esposiz.	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.			mq.		mq.
SUBALTERNO 34 (APPARTAMENTO)							
Piano terra							
Soggiorno angolo cottura	16,67	3,00	SE	buone	48,68	1,00	48,68
Ingresso	1,56	3,00	-	buone			
Disimpegno	2,79	3,00	-	buone			
Bagno	5,06	3,00	SE	buone			
Camera	14,09	3,00	SE	buone			
Sommano mq.	40,17						
Corte (giardino)	55,08		SE	discrete	48,25	0,10	4,83
					10,00	0,02	0,20
Sommano mq.					58,25		
Superficie. commerciale unità mq.							53,71
SUBALTERNO 7 (AUTORIMESSA)							
Piano interrato secondo							
Garage	16,02	2,40	-	discrete	17,74	0,50	8,87
Superficie. commerciale unità mq.							8,87
TOTALE Superficie commerciale compendio mq.							62,58

Le riprese fotografiche sono **allegate al n.1.1**

Le visure e planimetrie catastali dell'immobile sono **allegate al n.2.1**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile sono **allegate al n.4.1.1**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni immobili in perizia si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/mq.) di immobili comparabili per settore di mercato e caratteristiche simili a quelli in trattazione, alla superficie commerciale del compendio (mq.) così analiticamente determinata nella tabella esplicativa di calcolo attraverso l'indicizzazione di coefficienti correttivi applicati alla superficie lorda rilevata.

L'indagine di mercato evidenzia all'attualità un discreto dinamismo per trattative di compravendita di immobili residenziali in zona, derivante da una buona domanda di mercato e, conseguente, una propensione al rialzo dei prezzi richiesti.

La zona di ubicazione dei beni immobili in oggetto gode di buona appetibilità commerciale per immobili residenziali di tipologia bilocali, derivante dalla vicinanza al litorale turistico balneare.

Tenuto conto di quanto esposto in relazione, dell'epoca di edificazione, delle caratteristiche generali delle unità dei beni immobili, localizzazione, tipologia, stato di manutenzione e di conservazione, qualità delle finiture, fruibilità, accessibilità, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi riportati nei borsini e osservatori immobiliari di riferimento, pubblicazioni, indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare attive in zona, conoscenze dirette del sottoscritto, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima del valore medio di mercato un prezzo unitario di **€ 3.600,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale dell'appartamento (sub.34) e un prezzo unitario di **€ 3.400,00 al metro quadrato**,

applicabile alla superficie commerciale dell'autorimessa (sub.7), così determinate nella tabella esplicativa.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Riccione, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

-Borsino Immobiliare, ottobre 2024, immobili residenziali in Riccione, zona "Marina centro e paese", tipologia abitazioni in stabili di fascia media, valori unitari compresi tra € 3.149 e € 5.848 al mq.

-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, anno 2024 1° semestre, rileva per immobili residenziali in Riccione, Fascia/zona: "Centrale/Marina Centro e paese", tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valori unitari compresi tra € 2.900 e € 4.300 al mq.;

-Osservatorio Immobiliare FIAIP, anno 2023, report 2022, zona "Centro mare", abitazioni in "buono stato o ristrutturato completamente", valori unitari compresi tra € 5.000 e € 6.000 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato secondo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata:

Tabella riepilogativa:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento sub. 34	mq. 53,71	€. 3.600,00	€. 193.356,00	€. 193.356,00
B	Autorimessa sub.7	mq. 8,87	€. 3.400,00	€. 30.158,00	€. 30.158,00
Valore lordo di stima dei beni immobili					€. 223.514,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Deprezzamento percentuale del valore per la sussistenza di diritto di abitazione e di uso calcolato in base a tabella del 2019:

-beneficiario età *** anni compiuti – da ***** anni -

-valore diritto di abitazione e uso vitalizio: 65%

-calcolo: €. 223.514,00 x 65% = a dedurre

€. 145.284,10

Valore netto di stima dei beni immobili €. 78.229,90

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

€. 7.822,99

8.5. Prezzo base d'asta del lotto gravato da diritto di abitazione e uso

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 70.406,91

arrotondato €. 70.400,00

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci

Perito: Geom. Mauro Balzi

Lotto 02**Beni immobili in Riccione (Rimini) Viale Boito, 21****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terzo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità abitativa di tipologia trilocale, posta al piano terzo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "*****", suddivisa in vano soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno e disimpegno. L'altezza netta interna risulta uniforme di ml.2,70 ad eccezione degli spazi ove applicati controsoffitti (disimpegno, bagno e porzione camera) all'altezza netta di ml.2,55 circa.

L'accesso all'unità avviene da un piccolo disimpegno, comune alla stessa unità e all'appartamento sub.53, connesso al vano scala e ascensore condominiale.

L'unità comprende 2 balconi complanari accessibili dalle camere e dalla zona giorno.

Il bene risulta fruibile, visivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.65,23, netta mq.53,01, oltre superficie complessiva dei balconi lorda di mq.23,93, netta mq.23,50. **Superficie commerciale di mq.72,41.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 50,55/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6, particella 2955, subalterno 52**, Z.C. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 72, Rendita: €. 734,40, Viale Boito Arrigo n.21, piano 3, dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088812 in atti dal 05/12/2022... (n.88812.1/2022)".

Coerenze: parti comuni, unità abitativa sub.46 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

sub. 50 – bene comune non censibile (centrale termica comune) ai subb. da 33 a 46, sub.52 e sub.53;

sub. 54 – bene comune non censibile (disimpegno) ai subb. 52 e 53;

B. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato primo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato primo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "*****", composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto.

NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.18 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.21,80, netta mq.19,81. **Superficie commerciale di mq.10,90.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 6,73/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6, particella 2955, subalterno 17**, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 21 mq., Rendita: €. 145,23, Viale Boito Arrigo n.21, piano S1, dati derivati da *"VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088748 in atti dal 05/12/2022... (n.88748.1/2022)"*.

Coerenze: parti comuni, unità autorimessa sub.18 (stessa proprietà), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

C. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato primo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato primo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato *"*****"*, composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto.

NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.17 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.17,64, netta mq.16,13. **Superficie commerciale di mq.8,82.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,60/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6, particella 2955, subalterno 18**, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita: €. 122,30, Viale Boito Arrigo n.21, piano S1, dati derivati da *"VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088750 in atti dal 05/12/2022... (n.88750.1/2022)"*.

Coerenze: parti comuni, unità autorimessa sub.18 (stessa proprietà) e sub.19 (altra proprietà), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

Il complesso comprendente le distinte parti in aderenza residenziale e ricettiva, è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 6, p.lla 2955, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 1.507.

La descrizione dei suddetti beni immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 06/08/2024.

riduzione del canone annuo di locazione, per il periodo dal 12/10/2022 al 11/03/2030, data naturale di scadenza del contratto, in €. 5.160,00, da corrispondersi in 12 rate mensili di €.430,00.

NB: La rideterminazione del canone non specifica nulla circa l'aggiornamento dello stesso secondo l'indice Istat come indicato nel contratto di locazione.

I contratti di locazione sono **allegati al n.5.1.2.**

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:*

-**Convenzione urbanistica** in ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area programma *****" a favore di COMUNE DI RICCIONE in forza di atto Dr. Seripa Ciro Graziano, notaio in Cesena, del 15/11/2007 Rep. 2052/1219, trascritto a Rimini il 14/12/2007 ai nn. RP.11704 – RG.21176, per vincolo di destinazione a parcheggi delle autorimesse e/o posti auto del tipo P3.

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:*

-**Iscrizione** volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro ***** , a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 22/12/2009 al rep. nn. 68508/14975, iscritto a Rimini in data 30/12/2009 ai nn. RP.5061 – RG.22438. importo ipoteca: €. 5.724.000,00
importo capitale: €. 3.180.000,00
domicilio ipotecario eletto: Modena, Via San Carlo, 8/20.

gravante su beni immobili in Riccione, Viale Monti e Viale Boito, distinti al Catasto Terreni al fg.6, p.lle 399, 487, 581, e al Catasto Fabbricati al fg.6, p.la 399, p.la 1458, p.la 487, subb.3, 4, 5, p.la 581, sub.1, così antecedentemente distinti prima della trasformazione edilizia;

Formalità annotata di n. 18 annotazioni di cui:

- annotazione del 23/01/2012 RP.203 – RG.1162 (quietanza e conferma);
- annotazione del 23/01/2012 RP.204 – RG.1163 (restrizione di beni);
- annotazione del 23/01/2012 RP.205 – RG.1164 (frazionamento in quota);
- annotazione del 23/01/2012 RP.206 – RG.1165 (riduzione di somma);
- annotazione del 02/02/2012 RP.368 -RG.1889 (restrizione di beni);
- annotazione del 28/02/2012 RP.656 – RG.3051 (restrizione di beni);
- annotazione del 06/12/2012 RP.2909 – RG.16072 (restrizione di beni);
- annotazione del 18/12/2012 RP.3031 – RG.16703 (quietanza e conferma);
- annotazione del 18/12/2012 RP.3032 – RG.16704 (frazionamento in quota);

NB: pertinente i beni immobili tra i quali quelli in trattazione, individuati all'Unità negoziale 1 gravati da quota di iscrizione ipotecaria di €.540.000,00 e quota di capitale di €.300.000,00.

- annotazione del 18/12/2012 RP.3033 – RG.16705 (riduzione di somma);
- annotazione del 13/04/2017 RP.1130 – RG.4955 (restrizione di beni);
- annotazione del 22/05/2017 RP.1425 – RG.6481 (restrizione di beni);
- annotazione del 22/05/2017 RP.1431 – RG.6487 (restrizione di beni);
- annotazione del 22/05/2017 RP.1437 – RG.6493 (restrizione di beni);
- annotazione del 29/06/2017 RP.1776 – RG.8467 (restrizione di beni);
- annotazione del 07/08/2017 RP.2234 – RG.10689 (restrizione di beni);
- annotazione del 01/09/2017 RP.2384 – RG.11498 (restrizione di beni);

-annotazione del 09/11/2017 RP.2954 – RG.14738 (restrizione di beni);
-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di ***** contro ***** a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

importo ipoteca: €. 49.303,46

importo capitale: €. 24.651,73

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.2, immobili nn. 3, 8 e 9, le unità in trattazione;

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro ***** a firma Tribunale di Rimini del 18/03/2019, rep. 935, trascritto a Rimini in data 23/04/2019 ai nn. RP.3902–RG.6063, gravante su diritti di proprietà di beni tra i quali gli immobili in trattazione (unità negoziale 1, immobili nn.1, 5 e 6).

NB: Si rileva come, da informazioni assunte dall'amministrazione condominiale, alla data del 03/06/2024 non risultano pagamenti insoluti di spese condominiali negli ultimi due anni.

4.2.3. Altre trascrizioni:

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di ***** contro ***** in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769, relativo a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobili nn. 5, 6 e 7, le unità in trattazione.

NB: In merito ai termini del preliminare di compravendita (quadro D) si indica “...CON EFFETTO PER LA PROPRIETA' DAL GIORNO DEL ROGITO DA STIPULARSI ENTRO IL 31 LUGLIO 2016...”.

Entro tale termine non risulta essersi stipulata la compravendita di cui al suddetto preliminare.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di ***** contro ***** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali (unità negoziale n.4, immobili nn. 5, 6 e 7), le unità in trattazione.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €2.257,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €1.257,52 per diritti e imposte ed €1.000,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€. 5.724.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca conc amministrativa	€. 49.303,46	€. 246,52	€. 94,00	€. 340,52
Trascrizione Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
Trascrizione preliminare			€. 294,00	€. 294,00
Trascrizione sentenza			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 1.257,52
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€. 1.000,00
TOTALE GENERALE				€. 2.257,52

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
 Curatore Avv. Massimo Vanucci
 Perito: Geom. Mauro Balzi

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico aggiornato delle formalità al 04/12/2024 è **allegato al n.3**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Dal confronto con gli atti autorizzativi reperibili presso l'archivio tecnico comunale, (ultimo SUDIA n.280/2011) e risultanze del sopralluogo peritale, sono emerse incongruenze di modesta entità quali:

- installazione di controsoffitto in vani dell'appartamento (disimpegno, bagno, angolo cottura e camera);
- demolizione di divisorio tra le autorimesse subb. 17 e 18 della stessa proprietà;
- lievi differenze delle misure, superfici interne e riquadrature impiantistiche;

Regolarizzabili mediante:

- le difformità di applicazione del controsoffitto all'altezza netta di ml.2,55 nei locali bagno e disimpegno e di demolizione del divisorio interno tra autorimesse sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica di CILA in sanatoria ai sensi dell'art.16, c.1, LR 23/2004;
- l'installazione parziale di controsoffitto nell'angolo cottura e camera ad altezza inferiore a ml.2,70, all'attualità risulta in contrasto con i requisiti igienici edilizi seppure assume aspetti puramente decorativi.

NB.: La recente normativa nazionale, non ancora recepita nelle norme regionali e comunali, ammette altezze nette inferiori nei vani abitativi, compatibili con la situazione rilevata.

Le lievi incongruenze delle misure, superfici interne e riquadrature impiantistiche non costituiscono violazione edilizia in quanto comprese nelle tolleranze di legge di cui agli artt.19bis e 19ter della LR 23/2004.

Costi di regolarizzazione edilizia:

- per la redazione e presentazione della pratica edilizia di cui sopra e ripristini si stimano dei costi complessivi pari a **€. 3.500,00** circa per sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche, ecc.;

NB.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di informazioni presso l'ufficio tecnico comunale, da ritenersi comunque indicativi.

La regolarizzazione di difformità e relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

NB.: La verifica della conformità edilizia si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:

Non Conforme

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- mancata indicazione di minore altezza nei locali ove installato il controsoffitto;
- demolizione di divisorio tra autorimesse;

Regolarizzabili mediante:

Non occorre presentare pratiche di aggiornamento catastale in quanto le menzionate difformità non sono rilevanti ai fini catastali e non incidono sui parametri reddituali dei beni (Circolare Agenzia del Territorio n.2/2010, Art. 3).

NB.: La verifica della conformità catastale si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale ***** in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue:

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni: **non sussistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione**

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: **(su base preventiva)**

-sub. 52 appartamento € 1.061,00;

-sub. 17 autorimessa € 428,00;

-sub. 18 autorimessa € 355,00;

Utenze comuni: **Acqua calda centralizzata e gas per riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi**

NB: seppure non indicate nella comunicazione dell'amministratore si ritiene plausibile la sussistenza di utenza comune di energia elettrica per forza motrice dei sistemi di sollevamento condominiali (ascensore e montauto) e per illuminazione delle parti comuni.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 52 appartamento 50,55 / 1000;

-sub. 17 autorimessa 6,73 / 1000;

-sub. 18 autorimessa 5,60 / 1000;

Comunicazione amministrazione condominiale, regolamento condominiale e tabelle millesimali in **allegato n. 5.3.1.**

All'unità abitativa in oggetto (sub.52) si accede attraverso un portoncino dal disimpegno (sub.54), comune unicamente alla medesima e all'appartamento soprastante (sub.53) della stessa proprietà. Da detto disimpegno comune si accede direttamente, senza alcuna porta di chiusura, alla scala privata d'ingresso all'appartamento soprastante (sub.53).

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.52) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica.

Per le autorimesse (subb. 17 e 18) non è normativamente prevista la redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 28/11/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 28/11/2012 rep. nn.70600/16624, trascritto a Rimini in data 03/12/2012 ai nn. RP.10415-RG.15821, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fg.6, p.lla 2955, subb. 52, 17 e 18. **(allegato n. 5.2.2)**

6.2 Precedenti proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 12/11/2008 al 28/11/2012, in forza di fusione di società per incorporazione a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 12/11/2008 rep. nn. 67673/14334, trascritto a Rimini in data 19/11/2008 ai nn. RP.10121 – RG.18215 e rettifica di atto a firma dello stesso notaio il 26/09/2011 al rep. 69718/15968, trascritta il 03/10/2011 ai nn. RP.7972 – RG.13950, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 subb. 1e 2 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione.

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 03/07/2006 al 12/11/2008, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 03/07/2006 rep. nn.65695/12924, trascritto a Rimini in data 29/07/2006 ai nn. RP.8624 – RG.14345, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 08/11/2005 al 03/07/2006, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 08/11/2005 rep. nn.64220/11993, trascritto a Rimini in data 18/11/2005 ai nn. RP.10134, 10135, 10136 – RG.19639, 19640, 19641, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione

***** per la quota di diritto di proprietà di 1/1 di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), *****
***** per la complessiva quota di diritto di proprietà di 1/1 di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 487, subb.3, 4 e 5, *****
***** per la quota di diritto di proprietà di 1/1, di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 581, sub.1, da data antecedente il ventennio al 08/11/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire EPCON 179 – 2007 Prot.Gen. n. 20070042065 del 31/07/2007 a nome ***** per intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio per costruzione di due fabbricati ad uso residence-albergo e residenziale, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area programma *****” approvato con deliberazione del C.C. n.72 del 20/09/2007;

Denuncia Inizio attività EPDIA 578 / 2009 del del 15/10/2009 Prot. 39774 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività EPDIA 335 / 2010 del del 15/06/2010 Prot. 23057 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 280 / 2011 del del 29/07/2011 Prot. 28778 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Certificato Conformità Edilizia e Agibilità SUABI 100 / 2014 di cui istanza del 14/11/2014 Prot.Gen. n.46083 a nome ***** in liquidazione, per la quale formato il silenzio assenso in virtù dei trascorsi termini di cui all'art.23, c.10, L.R. 15/2013.

Descrizione appartamento e autorimesse

Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terzo e autorimesse al piano interrato primo, in fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21, distinti al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.6, p.lla 2955, subb. 52, 17 e 18, edificato a partire dal 2007.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'immobile è compreso nella zona urbanistica “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: fascia retrostante più prossima alla ferrovia con presenza di funzioni residenziale permanente e turistica ed in parte ricettiva alberghiera*”, internamente al perimetro del territorio urbanizzato.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica “*Act5 – Zona turistica normale (Art.4.3.10) – (Art.4.3.1 comma 1 lett. e)*” categoria “*Act5B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera*” (tav. 1.C), con riferimento all'art.4.3.9 della Normativa Tecnica di attuazione in forza della soppressione dell'Art.4.3.10.

La presente analisi non tiene conto della sussistenza di vincoli e/o normative sovraordinate.

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

tipologia a telaio in cemento armato gettato in opera, condizioni: ordinarie. Rif. Pratica Sismica n.137/2008 Prot.Gen. 9771 del 07/03/2008, Certificato di Collaudo datato 15/01/2013.

Solai:

piani interrati solai prefabbricati in cemento, soletta di base in cemento armato, solai piani fuori terra e copertura in latero cemento, condizioni ordinarie.

Unità abitativa sub.52

Caratteristiche generali:*Pareti esterne*

muratura in laterizio rivestita con cappotto termico e tinteggiatura tipo spatolato, internamente intonacata al civile e tinteggiatura a tempera, condizioni: buone.

Pareti interne:

muratura in laterizio forato leggero, intonacata al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: ad ante a battente o scorrevoli, materiale: telaio in alluminio a taglio termico e vetro camera, protezione: avvolgibile in pvc con cassettoni a scomparsa, banchine in marmo, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: ad anta battente; materiale: legno tamburato laccato bianco, condizioni: buone.

Portone ingresso

tipologia: blindato ad anta battente, materiale: legno, serratura di sicurezza, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

tipologia: uniforme, materiale: listoni in legno, condizioni: buone.

Plafoni:

finitura in parte intonaco al civile e in parte controsoffitto in cartongesso, tinteggiatura a tempera colore bianco, condizioni: buone.

Rivestimenti:

Bagno: piastrelle in gres, condizioni: buone.

Balconi/loggia:

pavimentazione in piastrelle in gres antisdrucciolo, pilette di raccolta acqua piovana in acciaio, parapetti in lastre di vetro opacizzato con profili e montanti di sostegno e finitura in acciaio, condizioni: discrete.

Impianti:*Gas:*

tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: funzionale; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; quadro unità, condizioni: funzionale, conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Idrico:

tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionale; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Sanitario:

accessori igienico sanitari in porcellana smaltata bianca di tipo sospeso, piatto doccia a pavimento con box in vetro, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: funzionalità non verificabile; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Fognatura:

Allacciamento alla fognatura comunale dei reflui domestici autorizzato con nulla osta Hera del 29/05/2014 Prot.interno n.422/11, allegato a pratica di abitabilità presso ufficio comunale..

Termico:

tipologia: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con contabilizzazione dei consumi, generatore Immergas alloggiato in centrale termica, termoregolazione di zona, diffusione mediante pannelli radianti annegati a pavimento, termoarredo in acciaio nel bagno, impianto condominiale solare termico con pannelli captanti installati in copertura e boiler di accumulo alloggiati in



Condizionamento:

centrale termica, marca Immergas; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

autonomo, pompa di calore trialsplit ad alimentazione elettrica marca Panasonic inverter, modello CU-3E18LBE, regolazione ambiente, diffusione n.3 split a parete; conformità: certificazione non reperibile.

Accessori autorimesse subb.17 e 18

Pareti divisorie in blocchi in cemento tinteggiati a tempera, plafone in solaio prefabbricato tipo bausta tinteggiato a tempera, calpestio rivestito in pavimentazione industriale, porte carrabili in lamiera zincata ad apertura basculante, impianto di illuminazione con canaline a vista e lampade fluorescenti, condizioni generali: discrete.

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio immobiliare:

destinazione	Sup. netta mq.	altezza ml.	esposiz.	condizioni	Sup.reale lorda mq.	coefficiente	Valore sup. equivalente mq.
SUBALTERNO 52 (APPARTAMENTO)							
Piano terzo							
Soggiorno angolo cottura	22,28	2,70	NO	buone	65,23	1,00	65,23
Disimpegno	4,36	2,55(*)	-	buone			
Camera	10,47	2,70	NO-SO	buone			
Bagno	4,02	2,55(*)	SO	buone			
Camera	11,88	2,70	SE-SO	buone			
Sommano mq.	53,01						
Balcone NO	19,09		NO	discrete	19,09		
Balcone / loggia SE	4,41		SE	discrete	4,84		
Sommano mq.					23,93	0,30	7,18
Superficie. commerciale unità mq.							72,41
SUBALTERNO 17 (AUTORIMESSA)							
Piano interrato primo							
Garage sub.17	19,81	2,40	-	discrete	21,80	0,50	10,90
Superficie. commerciale unità mq.							10,90
SUBALTERNO 18 (AUTORIMESSA)							
Piano interrato primo							
Garage sub.18	16,13	2,40	-	discrete	17,64	0,50	8,82
Superficie. commerciale unità mq.							8,82
TOTALE Superficie commerciale compendio mq.							92,13

Le riprese fotografiche sono **allegate al n.1.2**

Le visure e planimetrie catastali dell'immobile sono **allegate al n.2.2**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile sono **allegate al n.4.2.1**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni immobili in perizia si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/mq.) di immobili comparabili per settore di mercato e caratteristiche simili a quelli in trattazione, alla superficie commerciale del compendio (mq.) così analiticamente determinata nella tabella

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

esplicativa di calcolo attraverso l'indicizzazione di coefficienti correttivi applicati alla superficie lorda rilevata.

L'indagine di mercato evidenzia all'attualità un discreto dinamismo per trattative di compravendita di immobili residenziali in zona, derivante da una buona domanda di mercato e, conseguente, una propensione al rialzo dei prezzi richiesti.

La zona di ubicazione dei beni immobili in oggetto gode di buona appetibilità commerciale per immobili residenziali di tipologia bilocali, derivante dalla vicinanza al litorale turistico balneare.

Tenuto conto di quanto esposto in relazione, dell'epoca di edificazione, delle caratteristiche generali delle unità dei beni immobili, localizzazione, tipologia, stato di manutenzione e di conservazione, qualità delle finiture, fruibilità, accessibilità, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi riportati nei borsini e osservatori immobiliari di riferimento, pubblicazioni, indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare attive in zona, conoscenze dirette del sottoscritto, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima del valore medio di mercato un prezzo unitario di **€. 3.800,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale dell'appartamento (sub.52) e un prezzo unitario di **€. 3.400,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale delle autorimesse (subb.17 e 18), così determinate nella tabella esplicativa.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Riccione, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

-Borsino Immobiliare, ottobre 2024, immobili residenziali in Riccione, zona "Marina centro e paese", tipologia abitazioni in stabili di fascia media, valori unitari compresi tra €3.149 e €5.848 al mq.

-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, anno 2024 1° semestre, rileva per immobili residenziali in Riccione, Fascia/zona: "Centrale/Marina Centro e paese", tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valori unitari compresi tra €2.900 e €4.300 al mq.;

-Osservatorio Immobiliare FIAIP, anno 2023, report 2022, zona "Centro mare", abitazioni in "buono stato o ristrutturato completamente", valori unitari compresi tra €5.000 e €6.000 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento al piano terzo e autorimesse al piano interrato primo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata:

Tabella riepilogativa:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento sub. 52	mq. 72,41	€. 3.800,00	€. 275.158,00	€. 275.158,00
B	Autorimessa sub.17	mq. 10,90	€. 3.400,00	€. 37.060,00	€. 37.060,00
C	Autorimessa sub.18	mq. 8,82	€. 3.400,00	€. 29.988,00	€. 29.988,00
Valore lordo di stima dei beni immobili					€. 342.206,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 3.500,00

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Deprezzamento percentuale del valore lordo di stima del **15%** per mancata disponibilità immediata dovuta alla sussistenza del contratto di locazione con scadenza al 11/03/2030 al canone mensile di € 430,00:

-calcolo: € 338.706,00 x 15% = a dedurre

€ 50.805,90

Valore netto di stima dei beni immobili € 287.900,10

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

€ 28.790,01

8.5. Prezzo base d'asta del lotto gravato da diritto di abitazione e uso

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 259.110,09

arrotondato € 259.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Lotto 03**Beni immobili in Riccione (Rimini) Viale Boito, 21****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano quarto e lastrico solare di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità abitativa posta al piano quarto (attico) del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "*****", con scala aperta suddivisa in vano soggiorno, 3 camere, 2 bagni, disimpegno d'ingresso, disimpegno zona notte e scala interna di accesso dal piano inferiore. L'altezza netta interna risulta uniforme di ml.2,70 ad eccezione del soggiorno ove applicati controsoffitti all'altezza netta di ml.2,60 e ml.2,50.

NB: Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava privo di angolo cottura, diversamente dal titolo edilizio che ne dava indicazione nel soggiorno.

L'accesso all'unità avviene dalla rampa scala aperta connessa direttamente, senza elemento alcuno di chiusura, al piccolo disimpegno (sub.54) comune alla stessa unità e all'appartamento sub.52, a sua volta connesso al vano scala condominiale.

In sede di sopralluogo lo scrivente era informato come l'accesso all'abitazione avvenisse anche direttamente dall'ascensore condominiale, mediante la chiave d'ingresso privata in uso esclusivo alla proprietà dell'appartamento stesso.

L'unità esternamente comprende:

- terrazzo complanare lato monte con n.2 pesiline;
- terrazzo complanare lato mare con spazio loggiato;
- lastrico solare di copertura praticabile adibito a terrazzo, soprastante l'unità abitativa. Nel lastrico sono installati un manufatto removibile adibito a sgombero di ridotta altezza (ml.1,00 circa) e l'impianto comune condominiale di pannelli di captazione del solare termico. L'accesso al lastrico all'attualità avviene unicamente con l'ascensore condominiale mediante chiave d'ingresso privata.

NB: In difformità dal titolo edilizio, si è riscontrata l'assenza della scala esterna di accesso al lastrico dal terrazzo sottostante.

NB: Il lastrico di fatto è gravato da servitù per l'accesso alla centrale termica e ai pannelli dell'impianto del solare termico condominiali, posizionati in copertura ed accessibili esclusivamente dallo stesso lastrico di proprietà.

Il bene risulta fruibile, visivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.122,64, netta mq.100,33, oltre superficie complessiva dei terrazzi, lorda mq.115,66, netta mq.104,61, superficie complessiva delle logge, lorda mq.11,96, netta mq.10,86, del lastrico solare, lorda mq.133,73, netta mq.123,10. **Superficie commerciale di mq.156,47.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 150,05/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6, particella 2955, subalterno 53**, Z.C. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 156, Rendita: €. 1.101,60, Viale Boito Arrigo n.21, piano 3-4-5, dati derivati da *"VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088814 in atti dal 05/12/2022... (n.88814.1/2022)"*.

Coerente: parti comuni, unità abitativa sub.53 della stessa proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;



NB: Al piano copertura (lastrico) la rappresentazione del sub.49 nell'elaborato di suddivisione dei subalterni risulta incoerente con la planimetria catastale dell'unità.

sub. 50 – bene comune non censibile (centrale termica comune) ai subb. da 33 a 46, sub.52 e sub.53;

sub. 54 – bene comune non censibile (disimpegno) ai subb. 52 e 53;

- B.** Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato secondo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato secondo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato “*****”, composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto.

NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.9 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.16,82, netta mq.15,63. **Superficie commerciale di mq.8,41.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,07/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 6, particella 2955, subalterno 8**, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., Rendita: €. 114,65, Viale Boito Arrigo n.21, piano S2, dati derivati da “*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088730 in atti dal 05/12/2022... (n.88730.1/2022)*”.

Coerenze: parti comuni, autorimesse subb. 7 e 9 (stessa proprietà), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

- C.** Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato primo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato secondo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato “*****”, composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto.

NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.8 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.18,32, netta mq.16,22. **Superficie commerciale di mq.9,16.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,13/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

26
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***** , in qualità di parte conduttrice;

relativo alle unità immobiliari in Riccione (RN) Viale Boito 21, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6, p.lla 2955, subb. 53, 8 e 9;

durata di anni 8 con decorrenza dal 12/03/2014, con possibilità di rinnovo tacito alla scadenza per ulteriori 8 anni salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza;

con possibilità per il conduttore di sublocare o cedere in comodato;

Il canone di locazione annuo è stabilito di €14.400,00, da corrisondersi in 12 rate mensili di €1.200,00. Dal 2° anno di locazione è previsto l'aggiornamento del canone di locazione di anno in anno nella misura del 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

A carico del conduttore le spese di fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, smaltimento rifiuti urbani, riparazioni di piccola manutenzione relativa agli impianti, nonché le spese condominiali

-scrittura privata per comunicazione di rinegoziazione del canone del contratto di locazione del 12/03/2014, trasmessa all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rimini – il 01/12/2022, a firma:

***** nella persona del legale rappresentante ***** , in qualità di parte locatrice;

***** , in qualità di parte conduttrice in ragione di comunicazione di cessione/subentro del contratto dal 12/10/2022, acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate di Rimini il 01/12/2022;

riduzione del canone annuo di locazione, per il periodo dal 12/10/2022 al 11/03/2030, data naturale di scadenza del contratto, in €. 6.840,00, da corrisondersi in 12 rate mensili di €570,00.

NB: La rideterminazione del canone non specifica nulla circa l'aggiornamento dello stesso secondo l'indice Istat come indicato nel contratto di locazione.

I contratti di locazione sono allegati al n.5.1.3.

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:

-Convenzione urbanistica in ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area programma *****" a favore di COMUNE DI RICCIONE in forza di atto Dr. Seripa Ciro Graziano, notaio in Cesena, del 15/11/2007 Rep. 2052/1219, trascritto a Rimini il 14/12/2007 ai nn. RP.11704 – RG.21176, per vincolo di destinazione a parcheggi delle autorimesse e/o posti auto del tipo P3.

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:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** ,
***** contro ***** ,
***** , a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 13/07/2006 al rep. nn. 65761/12977, iscritto a Rimini in data 04/08/2006 ai nn. RP.3679 – RG.14942.
importo ipoteca: €. 10.800.000,00
importo capitale: €. 6.000.000,00
domicilio ipotecario eletto: Modena, Via San Carlo, 8/20.

gravante su beni immobili in Riccione, Viale Monti e Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399, p.lla 1458, p.lla 487, subb.3, 4, 5, p.lla 581, sub.1, così antecedentemente distinti prima della trasformazione edilizia; Formalità annotata di n. 18 annotazioni di cui:

- annotazione del 23/01/2012 RP.207 – RG.1166 (quietanza e conferma);
- annotazione del 23/01/2012 RP.208 – RG.1167 (restrizione di beni);
- annotazione del 23/01/2012 RP.209 – RG.1168 (frazionamento in quota);

NB: pertinente i beni immobili tra i quali quelli in trattazione, individuati all'Unità negoziale 1 gravati da quota di iscrizione ipotecaria di € 1.260.000,00 e quota di capitale di € 700.000,00.

- annotazione del 23/01/2012 RP.210 – RG.1169 (riduzione di somma);
- annotazione del 02/02/2012 RP.367 -RG.1888 (restrizione di beni);
- annotazione del 28/02/2012 RP.655 – RG.3050 (restrizione di beni);
- annotazione del 06/12/2012 RP.2908 – RG.16071 (restrizione di beni);
- annotazione del 12/12/2012 RP.2970 – RG.16377 (restrizione di beni);
- annotazione del 13/04/2017 RP.1129 – RG.4954 (restrizione di beni);
- annotazione del 22/05/2017 RP.1424 – RG.6480 (restrizione di beni);
- annotazione del 22/05/2017 RP.1430 – RG.6486 (restrizione di beni);
- annotazione del 22/05/2017 RP.1436 – RG.6492 (restrizione di beni);
- annotazione del 29/06/2017 RP.1775 – RG.8466 (restrizione di beni);
- annotazione del 07/08/2017 RP.2233 – RG.10688 (restrizione di beni);
- annotazione del 01/09/2017 RP.2383 – RG.11497 (restrizione di beni);
- annotazione del 09/11/2017 RP.2953 – RG.14737 (restrizione di beni);

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di ***** contro ***** a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

importo ipoteca: € 49.303,46

importo capitale: € 24.651,73

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.2, immobili nn. 4, 5 e 6, le unità in trattazione;

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro ***** a firma Tribunale di Rimini del 18/03/2019, rep. 935, trascritto a Rimini in data 23/04/2019 ai nn. RP.3902–RG.6063, gravante su diritti di proprietà di beni tra i quali gli immobili in trattazione (unità negoziale 1, immobili nn.2, 3 e 4).

NB: Si rileva come, da informazioni assunte dall'amministrazione condominiale, alla data del 03/06/2024 non risultano pagamenti insoluti di spese condominiali negli ultimi due anni.

4.2.3. Altre trascrizioni:

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di ***** contro ***** in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769, relativo a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobili nn. 2, 3 e 4, le unità in trattazione.

NB: In merito ai termini del preliminare di compravendita (quadro D) si indica “...CON EFFETTO PER LA PROPRIETA' DAL GIORNO DEL ROGITO DA STIPULARSI ENTRO IL 31 LUGLIO 2016...”.

Entro tale termine non risulta essersi stipulata la compravendita di cui al suddetto preliminare.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di

 ***** contro
 ***** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del
 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 –
 RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione
 tra i quali (unità negoziale n.4, immobili nn. 2, 3 e 4), le unità in trattazione.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.257,52
 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui € 1.257,52 per diritti e imposte ed € 1.000,00
 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€ 200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 10.800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca conc amministrativa	€ 49.303,46	€ 246,52	€ 94,00	€ 340,52
Trascrizione Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Trascrizione preliminare			€ 294,00	€ 294,00
Trascrizione sentenza			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.257,52
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 2.257,52

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio
 all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico aggiornato delle formalità al 04/12/2024 è **allegato al n.3**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Dal confronto con gli atti autorizzativi reperibili presso l'archivio tecnico comunale, (ultimo SUDIA n.280/2011) e risultanze del sopralluogo peritale, sono emerse incongruenze di modesta entità quali:

A-apartamento attico (sub.53)

A1.-mancata realizzazione di rampa scala a chiocciola esterna di accesso al lastrico;

A2.-minore lunghezza colonna loggia lato mare;

A3.-installazione di controsoffitto, parziale o totale, nei vani soggiorno, camera e bagno;

A4.-assenza dell'angolo cottura;

A5.-maggiore larghezza disimpegno;

A6.-minori dimensioni del bagno lato ovest;

A7.-minore larghezza porta disimpegno zona notte;

A8.-mancata indicazione loggia su terrazzo lato mare;

A9.-mancata realizzazione di parapetto divisorio nel lastrico;

A10.-mancata rappresentazione di canne fumarie, riquadrature impiantistiche;

A11.-installazione di box prefabbricato di ridotta altezza (ml.1,00 ca.) adibito a ricovero allestimenti lastrico;

A12.-lievi differenze misure e superfici interne ed esterne;

A13.-superficie della camera inferiore alla superficie minima di legge

B-autorimesse (subb. 8 e 9)

B.1-maggiore dimensione in lunghezza, apparentemente dovuta al minore spessore del divisorio con la struttura ricettiva;

B.2-demolizione di divisorio tra le autorimesse in trattazione;

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi

Curatore Avv. Massimo Vanucci

Perito: Geom. Mauro Balzi

Regolarizzabili mediante:

-per difformità A1 e A11- trattasi di situazioni non conformi da ripristinare mediante l'installazione della scala di progetto, diversamente il lastrico resta accessibile solo dall'ascensore, oltre allo smontaggio dell'elemento prefabbricato;
 -per difformità A3 nei vani soggiorno e camera- l'installazione di controsoffitto ad altezza inferiore a ml.2,70, all'attualità risulta in contrasto con i requisiti igienici edilizi seppure assume aspetti puramente decorativi.

NB.: La recente normativa nazionale, non ancora recepita nelle norme regionali e comunali, ammette altezze nette inferiori nei vani abitativi, compatibili con la situazione rilevata.

-per difformità A2 e in estensione A5, A6, A7, A8, A9, B1, B2 le situazioni riscontrate appaiono regolarizzabili mediante pratica di sanatoria edilizia. Per la difformità B1, pur nella marginalità della situazione, occorre valutare aspetti legati alla normativa di antincendio e, qualora sia ostativa alla possibilità di sanatoria, provvedere al ripristino dello spessore del paramento divisorio;

-per difformità A4- trattasi di condizione indispensabile da ripristinare. La parete ove previsto l'angolo cottura risulta rivestita da una pannellatura decorativa in cartongesso. Non è dato sapere se la stessa ricopra o meno l'impiantistica necessaria per l'angolo cottura senza effettuare verifiche invasive per la finitura. L'adiacenza al bagno consente eventualmente il ripristino della condizione di legittimità.

-per difformità A10 e A12- trattasi principalmente di situazioni che non costituiscono violazione edilizia, rientranti nelle tolleranze di legge di cui agli artt.19bis e 19ter della LR 23/2004.

-per difformità A13- definire il vano ad uso ripostiglio anziché camera in quanto la superficie in pianta non rispetta i requisiti minimi di legge.

Costi di regolarizzazione edilizia:

-per la regolarizzazione delle difformità indicate, vista l'articolata situazione e le variabili derivanti dall'esito di verifiche circa la presenza o meno di predisposizioni impiantistiche (angolo cottura), nonché potenziali nulla osta legati alla situazioni soggette a normativa antincendio, non è possibile formulare all'attualità i potenziali costi di regolarizzazione e/o ripristino. Della condizione di alea derivante si è tenuto conto in sede di formulazione del giudizio di stima.

NB.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di informazioni presso l'ufficio tecnico comunale, da ritenersi comunque indicativi.

La regolarizzazione di difformità e relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

NB.: La verifica della conformità edilizia si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:***Non Conforme***

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- 1.-rappresentazione della scala a chiocciola esterna di accesso al lastrico di fatto non installata;
- 2.-errata rappresentazione del lastrico solare laddove non indicato il vano ascensore di accesso al lastrico e annesso lo spazio alla superficie dello stesso, in divergenza con quanto rappresentato nell'elaborato grafico di suddivisione dei subalterni;

NB: In atto di proprietà (notaio Colucci del 22/03/2012 rep.70082/16266) è indicato come il vano ascensore e l'ascensore distinto al sub. 49 è bene comune non censibile dal piano interrato secondo al piano quinto (o copertura);

3.-errata rappresentazione di loggia lato mare e mancata indicazione piccola loggia di accesso al terrazzo lato mare;

4.-errata indicazione della superficie del terrazzo lato mare ove indicato quale spazio a terrazzo una superficie non accessibile priva di solaio di calpestio.

5.-mancata indicazione di minore altezza nei locali ove installato il controsoffitto;

6.-avvenuta demolizione di divisorio tra autorimesse in trattazione e lieve incremento di lunghezza;

Regolarizzabili mediante:

Per appartamento (n.1) e autorimesse (n.2) mediante variazione di aggiornamento catastale (DOCFA) per unità immobiliari di tipologia ordinaria (A/3 e C/6) oltre aggiornamento per correzione dell'elaborato grafico di suddivisione dei subalterni, con costi stimati all'attualità di €.210,00 per diritti e di €.950,00 per onorari professionali e spese, per complessivo importo di €.1.160,00

NB: La verifica della conformità catastale si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale ***** in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue:

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni: **non sussistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione**

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: **(su base preventiva)**

-sub. 53 appartamento € 6.042,00

-sub. 8 autorimessa € 392,00;

-sub. 9 autorimessa € 396,00;

Utenze comuni: **Acqua calda centralizzata e gas per riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi**

NB: seppure non indicate nella comunicazione dell'amministratore si ritiene plausibile la sussistenza di utenza comune di energia elettrica per forza motrice dei sistemi di sollevamento condominiali (ascensore e montauto) e per illuminazione delle parti comuni.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 53 appartamento 150,05 / 1000;

-sub. 8 autorimessa 5,07 / 1000;

-sub. 9 autorimessa 5,13 / 1000;

Comunicazione amministrazione condominiale, regolamento condominiale e tabelle millesimali in **allegato n. 5.3.1.**

NB: Nel regolamento consegnato dall'amministrazione condominiale è dato atto come *"Tutte le aree private ove sono inseriti i servizi condominiali sono gravate da servitù in sede di future ristrutturazioni, controlli, pulizie e quant'altro necessari alla parte comune con particolare riferimento ai subalterni 33- 34-35-36-12-53."*

NB: Nel regolamento condominiale è specificato come *"La copertura lastrico solare con subalterno nr.53 è di proprietà del sottostante appartamento, pertanto le spese di riparazione e ricostruzione sono ripartite in base all'art. 1126 C.c."*

NB: In atto notarile e/o nel regolamento condominiale non è data notizia circa l'uso esclusivo dell'ascensore ai piani quarto e lastrico (o copertura).

All'unità abitativa in oggetto (sub.53) si accede dal piccolo disimpegno (sub.54) comune anche all'appartamento sub.52 della stessa proprietà, liberamente attraverso la scala interna di proprietà priva di porta di chiusura e connessa direttamente all'appartamento.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.53) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica.

Per le autorimesse (subb. 8 e 9) non è normativamente prevista la redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 22/03/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 22/03/2012 rep. nn.70082/16266, trascritto a Rimini in data 28/03/2012 ai nn. RP.3062–RG.4651, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fg.6, p.lla 2955, subb. 53, 8 e 9. (allegato n. 5.2.3)

6.2 Precedenti proprietari:

***** , per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 12/11/2008 al 22/03/2012, in forza di fusione di società per incorporazione a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 12/11/2008 rep. nn. 67673/14334, trascritto a Rimini in data 19/11/2008 ai nn. RP.10121 – RG.18215 e rettifica di atto a firma dello stesso notaio il 26/09/2011 al rep. 69718/15968, trascritta il 03/10/2011 ai nn. RP.7972 – RG.13950, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 subb. 1e 2 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione.

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 03/07/2006 al 12/11/2008, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 03/07/2006 rep. nn.65695/12924, trascritto a Rimini in data 29/07/2006 ai nn. RP.8624 – RG.14345, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 08/11/2005 al 03/07/2006, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 08/11/2005 rep. nn.64220/11993, trascritto a Rimini in data 18/11/2005 ai nn. RP.10134, 10135, 10136 – RG.19639, 19640, 19641, relativamente a beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), p.lla 487, subb.3, 4 e 5, p.lla 581, sub.1, da cui derivati i beni immobili in trattazione

***** per la quota di diritto di proprietà di 1/1 di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399 (graff p.lla 1458), *****
***** per la complessiva quota di diritto di proprietà di 1/1 di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 487, subb.3, 4 e 5, *****
***** per la quota di diritto di proprietà di 1/1, di beni immobili in Riccione distinti al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 581, sub.1, da data antecedente il ventennio al 08/11/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire EPCON 179 – 2007 Prot.Gen. n. 20070042065 del 31/07/2007 a nome *****per intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio per costruzione di due fabbricati ad uso residence-albergo e residenziale, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area programma *****” approvato con deliberazione del C.C. n.72 del 20/09/2007;

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Denuncia Inizio attività EPDIA 578 / 2009 del del 15/10/2009 Prot. 39774 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività EPDIA 335 / 2010 del del 15/06/2010 Prot. 23057 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 280 / 2011 del del 29/07/2011 Prot. 28778 a nome ***** per opere di variante in corso d'opera;

Certificato Conformità Edilizia e Agibilità SUABI 100 / 2014 di cui istanza del 14/11/2014 Prot.Gen. n.46083 a nome ***** in liquidazione, per la quale formato il silenzio assenso in virtù dei trascorsi termini di cui all'art.23, c.10, L.R. 15/2013.

Descrizione appartamento con lastrico e autorimesse

Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano quarto con lastrico solare soprastante e autorimesse al piano interrato secondo, in fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21, distinti al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.6, p.lla 2955, subb. 53, 8 e 9, edificato a partire dal 2007.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'immobile è compreso nella zona urbanistica *"Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: fascia retrostante più prossima alla ferrovia con presenza di funzioni residenziale permanente e turistica ed in parte ricettiva alberghiera"*, internamente al perimetro del territorio urbanizzato.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica *"Act5 – Zona turistica normale (Art.4.3.10) – (Art.4.3.1 comma 1 lett. e)"* categoria *"Act5B - Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera"* (tav. 1.C), con riferimento all'art.4.3.9 della Normativa Tecnica di attuazione in forza della soppressione dell'Art.4.3.10.

La presente analisi non tiene conto della sussistenza di vincoli e/o normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

tipologia a telaio in cemento armato gettato in opera, condizioni: ordinarie. Rif. Pratica Sismica n.137/2008 Prot.Gen. 9771 del 07/03/2008, Certificato di Collaudo datato 15/01/2013.

Solai:

piani interrati solai prefabbricati in cemento, soletta di base in cemento armato, solai piani fuori terra e copertura in latero cemento, condizioni ordinarie.

Unità abitativa sub.53

Caratteristiche generali:

Pareti esterne

muratura in laterizio rivestita con cappotto termico e tinteggiatura tipo spatolato, internamente intonacata al civile e tinteggiatura a tempera, condizioni: buone.

Pareti interne:

muratura in laterizio forato leggero, intonacata al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: buone. Localizzate superfici rivestite in lastre in cartongesso decorative.

Infissi esterni:

tipologia: ad ante a battente o scorrevoli, materiale: telaio in alluminio a taglio termico e vetro camera, protezione: avvolgibile in pvc con cassettoni a scomparsa, banchine in marmo, condizioni: buone. Si segnalano segni di danneggiamento degli avvolgibili lato monte.

Infissi interni:

tipologia: ad ante battente o scorrevole a scomparsa; materiale: principalmente in legno tamburato laccato bianco, condizioni: buone.

Portone ingresso

assente. L'accesso avviene direttamente dal disimpegno comune anche all'appartamento al piano terzo (sub.52), chiuso verso la scala condominiale (sub.49) da portoncino blindato ad ante battente, in legno, provvisto di serratura di sicurezza, condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi

Curatore Avv. Massimo Vanucci

Perito: Geom. Mauro Balzi

Plafoni:

finitura in parte intonaco al civile e in parte controsoffitto in cartongesso con velette decorative e faretti di illuminazione, tinteggiatura a tempera colore bianco, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

tipologia: uniforme, materiale: finitura legno, condizioni: buone.

Rivestimenti:

Bagni: piastrelle in gres, condizioni: buone.

Rampa scala interna

conformazione a U, andamento regolare, finitura rivestimento pedata e alzata in legno, parapetto in muratura intonacata, condizioni: buone.

Balconi, Terrazzi, Logge:

pavimentazione in piastrelle in gres antisdrucciolo, pilette di raccolta acqua piovana in acciaio, parapetti in muratura intonacata e tinteggiata a spatolato di altezza variabile, rivestiti in sommità da coprimuretti in marmo, localmente, integrati superiormente da lastre in vetro opacizzato, pensiline in lastre di vetro sostenute da mensole in profilati metallici verniciati, condizioni generali: discrete.

Lastrico

pavimentazione in piastrelle in gres antisdrucciolo, pilette di raccolta acqua piovana in acciaio, parapetti in muratura intonacata e tinteggiata a spatolato, localizzata ringhiera di parapetto per la predisposizione all'installazione della scala di accesso dal terrazzo sottostante, pensilina in lastre di vetro sostenute da mensole in profilati metallici verniciati a copertura della porta ascensore, manufatto prefabbricato abusivo in pannelli di modesta altezza adibito a ripostiglio, presenza di canne fumarie e/o ventilazione condominiali poste lungo il perimetro, condizioni generali: discrete.

Impianti:*Gas:*

tipologia: non verificabile; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; quadro unità, condizioni: funzionale, conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Idrico:

tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionale; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale. Presenza di impianto di irrigazione su terrazzi e lastrico.

Sanitario:

accessori igienico sanitari in porcellana smaltata bianca di tipo sospeso, piatto doccia a pavimento con box in vetro, vasca smaltata rivestita, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: buone, funzionalità non verificabile; conformità: certificazione certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Fognatura:

Allacciamento alla fognatura comunale dei reflui domestici autorizzato con nulla osta Hera del 29/05/2014 Prot.interno n.422/11, allegato a pratica di abitabilità presso ufficio comunale..

Termico:

tipologia: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con contabilizzazione dei consumi, generatore Immergas alloggiato in centrale termica, termoregolazione di zona, diffusione mediante pannelli radianti annegati a pavimento, termoarredo in acciaio nei bagni, impianto condominiale solare termico con pannelli captanti installati in copertura e boiler di accumulo alloggiati in centrale termica, marca Immergas; conformità: certificazione allegata a pratica di abitabilità presso ufficio comunale.

Condizionamento:

autonomo, pompa di calore ad alimentazione elettrica marca Panasonic inverter, regolazione ambiente, diffusione n.4 split a parete; conformità: certificazione non reperibile.

Accessori autorimesse subb.8 e 9

Pareti in parte in cemento armato o in parte in blocchi in cemento tinteggiati a tempera, plafone in solaio prefabbricato tipo bausta tinteggiato a tempera, calpestio rivestito in pavimentazione

industriale, porte carrabili in lamiera zincata ad apertura basculante, impianto di illuminazione con canaline a vista e lampade fluorescenti, condizioni generali: discrete. Alla data del sopralluogo i vani risultavano stipati di oggetti in deposito, rendendo parzialmente inaccessibili alcune aree

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio immobiliare:

destinazione	Sup. netta mq.	altezza ml.	esposiz.	condizioni	Sup.reale lorda mq.	coefficiente	Valore sup. equivalente mq.
SUBALTERNO 53 (APPARTAMENTO)							
Piano quarto							
Soggiorno	34,35	2,50-2,60 (**)	NO-NE-SE	buone	122,64	1,00	122,64
Disimpegno	7,58	2,70	-	buone			
Vano scala	8,97	variab.	NO	buone			
Disimpegno	4,58	2,70	-	buone			
Bagno	8,13	2,60(**)	SE	buone			
Camera (**Ripostiglio)	8,83	2,70	SE	buone			
Camera	14,90	2,70-2,60(**)	SE-SO	buone			
Camera	9,33	2,70(*)	SO-NO	buone			
Bagno	3,66	2,70	NO	buone			
Sommano mq.	100,33						
Terrazzo lato monte	46,44		SE-SO-NO	discrete	53,60		
Terrazzo lato mare	58,17		SE	discrete	62,06		
Sommano mq.	104,61				115,66 di cui:	25,00 x 0,30 90,66 x 0,10	16,57
Loggia soggiorno	9,52	2,73	SE-NE-NO	discrete	10,53		
Loggia disimpegno	1,34	2,73	NE-NO	discrete	1,43		
Sommano mq.	10,86				11,96	0,40	4,78
Piano copertura (lastrico solare)							
Lastrico solare (terrazzo non comunicante con vani princip.)	123,10	-	tutti	discrete	133,73 di cui:	25,00 x 0,15 108,73 x 0,05	9,19
Superficie. commerciale unità mq.							153,18
SUBALTERNO 8 (AUTORIMESSA)							
Piano interrato secondo							
Garage	15,63	2,40	-	discrete	16,82	0,50	8,41
Superficie. commerciale unità mq.							8,41
SUBALTERNO 9 (AUTORIMESSA)							
Piano interrato secondo							
Garage	16,22	2,40	-	discrete	18,32	0,50	9,16
Superficie. commerciale unità mq.							9,16
TOTALE Superficie commerciale compendio mq.							170,75

Le riprese fotografiche sono **allegate al n.1.3**

Le visure e planimetrie catastali dell'immobile sono **allegate al n.2.3**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile sono **allegate al n.4.3.1**

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

Per la valutazione dei beni immobili in perizia si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/mq.) di immobili comparabili per settore di mercato e caratteristiche simili a quelli in trattazione, alla superficie commerciale del compendio (mq.) così analiticamente determinata nella tabella esplicativa di calcolo attraverso l'indicizzazione di coefficienti correttivi applicati alla superficie lorda rilevata.

L'indagine di mercato evidenzia all'attualità un discreto dinamismo per trattative di compravendita di immobili residenziali in zona, derivante da una buona domanda di mercato e, conseguente, una propensione al rialzo dei prezzi richiesti.

La zona di ubicazione dei beni immobili in oggetto gode di buona appetibilità commerciale per immobili residenziali di tipologia bilocali, derivante dalla vicinanza al litorale turistico balneare.

Tenuto conto di quanto esposto in relazione, delle difformità riscontrate, delle situazioni di alea circa la regolarizzazione e/o il ripristino, della condizione anomala di accesso all'unità abitativa, dell'epoca di edificazione, delle caratteristiche generali delle unità dei beni immobili, localizzazione, tipologia, stato di manutenzione e di conservazione, qualità delle finiture, fruibilità, accessibilità, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi riportati nei borsini e osservatori immobiliari di riferimento, pubblicazioni, indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare attive in zona, conoscenze dirette del sottoscritto, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima del valore medio di mercato un prezzo unitario di **€. 3.900,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale dell'appartamento (sub.53) e un prezzo unitario di **€. 3.400,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale delle autorimesse (subb.8 e 9), così determinate nella tabella esplicativa.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Riccione, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

-Borsino Immobiliare, ottobre 2024, immobili residenziali in Riccione, zona "Marina centro e paese", tipologia abitazioni in stabili di fascia media, valori unitari compresi tra €3.149 e €5.848 al mq.

-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, anno 2024 1° semestre, rileva per immobili residenziali in Riccione, Fascia/zona: "Centrale/Marina Centro e paese", tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valori unitari compresi tra €2.900 e €4.300 al mq.;

-Osservatorio Immobiliare FIAIP, anno 2023, report 2022, zona "Centro mare", abitazioni in "buono stato o ristrutturato completamente", valori unitari compresi tra €5.000 e €6.000 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento al piano quarto con lastrico solare e autorimesse al piano interrato secondo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata:

Tabella riepilogativa:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento sub. 53	mq. 153,18	€. 3.900,00	€. 610.233,00	€. 597.402,00
B	Autorimessa sub. 8	mq. 8,41	€. 3.400,00	€. 28.594,00	€. 28.594,00
C	Autorimessa sub. 9	mq. 9,16	€. 3.400,00	€. 31.144,00	€. 31.144,00
Valore lordo di stima dei beni immobili					€. 657.140,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Deprezzamento percentuale del valore lordo di stima del **15%** per mancata disponibilità immediata dovuta alla sussistenza del contratto di locazione con scadenza al 11/03/2030 e canone mensile di €.430,00:

-calcolo: €. 657.140,00 x 15% = a dedurre

€. 98.571,00

Valore netto di stima dei beni immobili €. 558.569,00

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

€. 55.856,90

8.5. Prezzo base d'asta del lotto gravato da diritto di abitazione e uso

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 502.712,10

arrotondato €. 503.000,00

Lotto 04**Bene immobile in Riccione (Rimini) Viale Milano, 33****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 gravato da diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano rialzato (o primo) di fabbricato sito in Riccione (Rimini), Viale Milano, 33.

Unità abitativa con vista mare posta al piano rialzato del fabbricato di vetusta edificazione denominato "*****", suddivisa in vani irregolari adibiti cucina, soggiorno, camere, bagno, w.c. disimpegno e ingresso di altezza netta interna disomogenea, compresa tra ml.2,60 e ml.3,07, misurabile al controsoffitto ove presente.

L'unità comprende una loggia-balcone di altezza di ml.3,20, prospiciente il litorale balneare, e un piccolo locale pertinenziale adibito a cantina al piano seminterrato (o terra) di altezza variabile da ml. 2,08 a ml.2,30.

L'accesso all'unità avviene dal disimpegno condominiale.

L'immobile risulta fruibile, ordinariamente in uso, visivamente in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.82,69, netta mq.68,41, oltre a superfici di loggia/balcone lorda di mq.9,89, netta mq.8,39 e della cantina lorda di mq.5,23, netta mq.3,73. **Superficie commerciale di mq. 89,21.**

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 16,37/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1 e ***** in diritto di abitazione, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 11, particella 245, subalterno 5**, Z.C. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 89, Rendita: €. 1.431,62, Viale Milano n.33, piano T-1, dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2022 Pratica n. RN0007624 in atti dal 10/02/2022... (n.7624.1/2022)".

Coerenze: parti comuni, unità abitative subb.4 e 6 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

Beni Comuni Censibili:

sub. 78 bene comune censibile costituito da abitazione del portiere con guardiola posta al piano primo, distinta al **foglio 11, particella 245, subalterno 78 (ex sub. 9)**, Z.C. 1, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale mq.74, rendita €. 1.041,18;

Beni Comuni Non Censibili:

sub. 74 - bene comune non censibile (ingresso, ascensore, scale, cavedi, corridoi, locale immondizie, autoclave, locali contatori, locali di sgombero, parte di terrazze di copertura,corte);

Il fabbricato è stato edificato a partire dal 1949 su area attualmente distinta al Catasto Terreni in Riccione, foglio 11, particella 245, classificata di Ente Urbano con superficie catastale di mq. 2.056.

La descrizione dei suddetti beni immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 29/08/2024.

NB: Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione delle situazioni rilevate non conformi.

REGIME PATRIMONIALE

La società *****
 ***** ha forma giuridica di società a responsabilità limitata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ricettiva ad alta densità di urbanizzazione;
 lato monte: viabilità pubblica a doppio senso di marcia con marciapiedi su ambo i lati e traffico veicolare urbano di media intensità nel periodo invernale e alta intensità nel periodo estivo;
 lato mare: lungomare attrezzato ciclopeditone, viabilità preclusa a mezzi meccanici;
 zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e ricettiva
 i principali centri limitrofi sono: Centro cittadino (0,1 Km.), Rimini (10 Km.), Misano Adriatico (4,2 Km.).
 le attrazioni paesaggistiche sono: zona turistica balneare, entroterra collinare, parco naturalistico San Bartolo;
 le attrazioni storiche presenti sono: Centri di Rimini e Ravenna, castello di Gradara, Repubblica di San Marino, borghi del Montefeltro;

Collegamenti pubblici: porto turistico (0,5 Km.), aeroporto civile Fellini (4,4 Km.), stazione ferroviaria Riccione (1,1 Km.), autostrada A14 casello Riccione (3,6 Km.), autobus (0 Km.)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 29/08/2024, il bene immobile in trattazione risultava occupato e in uso al *****
 ***** in ragione del diritto di abitazione di cui all'atto di compravendita a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R. del 10/08/2011 rep. nn.10192/2388, trascritto a Rimini il 11/08/2011 ai nn. RP.7143 – RG.12365.

Dalla documentazione prodotta dalla curatela non emerge la sussistenza di contratti di locazione, comodato, patti, ecc.

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: **-Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-Diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 dell'unità abitativa distinta in Riccione al fg.11, p.la 245, sub.5, a favore di *****
 ***** in forza di atto di compravendita a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R. del 10/08/2011 rep. nn.10192/2388, trascritto a Rimini il 11/08/2011 ai nn. RP.7143 – RG.12365.

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 ***** contro *****
 ***** (debitore ipotecario) e ***** (terzo datore d'ipoteca), a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R., in data 10/08/2011 al rep. nn. 10193/2389, iscritto a Rimini in data 11/08/2011 ai nn. RP.2884 – RG.12366.
 importo ipoteca: €. 1.200.000,00

importo capitale: €. 600.000,00

domicilio ipotecario eletto: Jesi, Via Don Battistoni, 4.

gravante su bene immobile in Riccione, Viale Milano, distinto al Catasto Fabbricati al fg.11 p.lla 245, sub.5;

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di *****
***** contro *****, a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

importo ipoteca: €. 49.303,46

importo capitale: €. 24.651,73

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.2, immobile n. 10, l'unità distinta al fg.6, p.la 245, sub.5;

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di *****
***** contro *****, in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769, relativo a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobile n. 1, l'unità distinta al fg.11, p.la 215, sub. 5.

NB: In merito ai termini del preliminare di compravendita (quadro D) si indica “...*CON EFFETTO PER LA PROPRIETA' DAL GIORNO DEL ROGITO DA STIPULARSI ENTRO IL 31 LUGLIO 2016...*”.

Entro tale termine non risulta essersi stipulata la compravendita di cui al suddetto preliminare.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di *****
***** contro ***** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n. 5, immobile n.1, l'unità distinta al fg.11, p.la 245, sub. 5.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.1.763,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €.963,52 per diritti e imposte ed €.800,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€. 1.200.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca conc amministrativa	€. 49.303,46	€. 246,52	€. 94,00	€. 340,52
Trascrizione preliminare			€. 294,00	€. 294,00
Trascrizione sentenza			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 963,52
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€. 800,00
TOTALE GENERALE				€. 1.763,52

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico aggiornato delle formalità al 04/12/2024 è **allegato al n.3**

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

Dal confronto con gli atti autorizzativi reperibili presso l'archivio tecnico comunale, (ultimo dei quali sanatoria registro n.6506 del 1995) e risultanze del sopralluogo peritale, sono emerse incongruenze di modesta entità quali:

A1.-diversa suddivisione interna dei vani;

A2.-installazione di controsoffitti in cartongesso;

A3.-utilizzo dei vani non coerente con lo stato legittimato (camera anziché tinello, soggiorno anziché camera);

A4.-incongruenze della rappresentazione grafica, lievi differenze di misure e superfici;

A.5.-minore altezze interne nella cantina al piano seminterrato;

Regolarizzabili mediante:

-per difformità A1- trattasi di situazioni non conformi regolarizzabili mediante pratica di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi dell'art.16, c.1, LR 23/2004;

-per difformità A2- l'installazione di controsoffitto ad altezza inferiore a ml.2,70, all'attualità risulta in contrasto con i requisiti igienici edilizi seppure nella fattispecie assume aspetti puramente decorativi.

NB.: Si evidenzia come le recenti normative nazionali, non ancora recepite nelle norme regionali e comunali, prospettano l'ammissibilità di altezze nette inferiori nei vani abitativi, potenzialmente compatibili con la situazione rilevata.

-per difformità A3.-per il vano camera anziché tinello occorre ripristinare l'uso legittimato, mentre per il vano soggiorno è compatibile l'attuale uso;

-per difformità A.4 e A.5- trattasi principalmente di situazioni che non costituiscono violazioni edilizie, rientranti nelle tolleranze di legge di cui agli artt.19bis e 19ter della LR 23/2004.

Costi di regolarizzazione edilizia:

-per la redazione e presentazione della pratica edilizia di cui sopra e ripristini si stimano dei costi complessivi pari a €. 5.000,00 circa per sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche, ecc.;

NB.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di informazioni presso l'ufficio tecnico comunale, da ritenersi comunque indicativi. La regolarizzazione di difformità e relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

NB.: La verifica della conformità edilizia si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:***Non Conforme***

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

1.-diversa suddivisione e destinazione dei vani interni;

2.-diverse altezze interne;

Regolarizzabili mediante:

variazione di aggiornamento catastale (DOCFA) per unità immobiliare di tipologia ordinaria (A/2) con costi stimati all'attualità di €.70,00 per diritti e di €.480,00 per onorari professionali e spese, per complessivo importo di €.550,00

- NB.: In ottemperanza a modifiche legislative di prossima attuazione, si segnala come i diritti catastali per variazioni di aggiornamento saranno soggetti ad aumenti dei costi.
- NB: La verifica della conformità catastale si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale ***** in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue:

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura:

non esistono alla data della comunicazione

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni:

esistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione relativi al bene immobile in trattazione.

Esercizio 2022 € 12.762,33;

Esercizio 2023 € 1.405,46 (solo ordinario)

Esercizio 2024 € 470,00 (al 30/04/2024)

sommano € 14.637,79

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura:

esistono spese straordinarie deliberate alla data della comunicazione per spesa complessiva preventivata € 162.614,25 lavori iniziati ottobre 2023 e terminati inizio maggio 2024, la cui contabilità finale è in corso di redazione.

Quota parte relativa all'unità in perizia € 2.284,41.

Spesa ordinaria annua per unità in procedura:

-sub. 5: € 1.400,00/1.500,00.

Utenze comuni:

Acqua calda centralizzata. Non vi sono sistemi di contabilizzazione dei consumi che sono ripartiti in base ai millesimi di proprietà

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 5 appartamento 16,37 / 1000;

Comunicazione amministrazione condominiale, regolamento condominiale e tabelle millesimali in **allegato n. 5.3.4.**

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.5) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, e ***** per quota di diritto di abitazione di 1/1, dal 24/02/2012 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Mariangela Di Taranto, notaio in Morciano di R., del 24/02/2012 rep. nn.10752/2715, trascritto a Rimini in data 06/03/2012 ai nn. RP.2275 e 2276 – RG.3531 e 3532, relativamente a bene immobile in Riccione (RN), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.lla 245, sub. 5. (**allegato n. 5.2.4**)

6.2 Precedenti proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/2 e di nuda proprietà di 1/2, ***** per quota di diritto di usufrutto di 1/2, ***** per quota di diritto di abitazione di 1/2, dal 10/08/2011 al 24/02/2012, in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Mariangela Di Taranto,

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

notaio in Morciano di R., del 10/08/2011 rep. nn.10192/2388, trascritto a Rimini in data 11/08/2011 ai nn. RP.7143 – RG.12365, relativamente a bene immobile in Riccione (RN), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.lla 245, sub. 5;

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, ***** per quota di diritto di abitazione, dal 14/06/2005 al 10/08/2011, in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Maurizio Gullà, notaio in Bologna, del 14/06/2005 rep. nn.16596/7821, trascritto a Rimini in data 07/07/2005 ai nn. RP.6075–RG.11468, relativo a bene immobile in Riccione (RN), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati al fg.11, p.lla 245, sub.5; ***** per quota di diritto di nuda proprietà di 1/1, ***** per quota di diritto di usufrutto di 1/2, ***** per quota di diritto di usufrutto di 1/2, da data antecedente il ventennio al 14/06/2005, in forza di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Maurizio Gullà, notaio in Bologna, del 13/05/1998 rep. nn.11487, trascritto a Rimini in data 20/05/1998 ai nn. RP.3563–RG.4969, relativo a bene immobile in Riccione (RN), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati al fg.11, p.lla 245, sub.5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 232/1949 del 18/02/1950;

Licenza Edilizia n. 18894 del 23/11/1973, per variante al progetto 232/49 per trasformazione da albergo in fabbricato di civile abitazione in ditta *****;

Licenza Edilizia n. 198 del 19/10/1974, per opere di varianti interne ed esterne al fabbricato a civile abitazione, in ditta *****

Abitabilità n. 98 del 02/09/1975 in ditta *****;

Sanatoria Reg. n. 6506 del 30/11/1995, ai sensi della Legge 47/1985 in ditta *****.

NB: Con il rilascio della sanatoria Reg. n. 0966 del 04/02/1992, in ditta ***** ***** , sono state regolarizzate le difformità di cui alla tipologia d'abuso 7, relative alle sole parti comuni.

Descrizione appartamento e autorimessa

Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 gravato da diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano rialzato (o primo) con cantina al piano seminterrato, in fabbricato denominato “Condominio Perla Verde” sito in Riccione (Rimini), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.11, p.lla 245, sub. 5.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'are di edificazione dell'immobile è compresa nella zona urbanistica “*Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: Principali aree nodali, polarità ed assi su cui sono concentrate le funzioni attrattive , di animazione e dei servizi turistici, commerciali e terziari ed assi di connessione e di integrazione ambientale delle attività turistiche*” (tav. n.3), interna al perimetro del territorio urbanizzato e sottoposta a tutela paesaggistica “*Zone urbanizzate in ambito costiero (art.25 del PTCP)*” (tav. n.2.1). L'area è interessata da tutele derivanti da fasce di rispetto per sussistenza di cabina elettrica 15V e relative fasce di attenzione dalle linee per linee interrate (tav. n.1.1).

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica “*Act1 – Zona turistica delle polarità turistiche, e di convergenza delle attività di servizio (Art.4.3.6) – (Art.4.3.1 comma 1 lett. a)*” categoria “*Act1A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale*” (tav. 1.C), con riferimento all'art.4.3.6 della Normativa Tecnica di attuazione in forza della soppressione dell'Art.4.3.10.

La presente analisi non tiene conto della sussistenza di vincoli e/o normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

tipologia a telaio in cemento armato gettato in opera, condizioni: visivamente ordinarie. Certificato di Collaudo datato 02/10/1974 riferito a pratica di denuncia al Genio Civile di Rimini n. 1148 del 05/02/1974.

Solai:

piano interrato in cemento armato, solai piani fuori terra in latero cemento, condizioni: visivamente ordinarie.

Caratteristiche generali:*Pareti esterne*

muratura in laterizio, finitura di tinteggiatura al quarzo con localizzati rivestimenti in pietra, internamente intonacata al civile e tinteggiatura a tempera, condizioni: discrete.

Pareti interne:

muratura in laterizio forato leggero, intonacata al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: discrete.

Infissi esterni:

tipologia: ad ante a battente, materiale: telaio in legno e vetro camera, controfinestra esterna in telaio di alluminio e vetro singolo, protezione: avvolgibile in pvc con cassettoni in legno a vista, banchine in marmo, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: ad ante a battente; materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Portone ingresso

tipologia: ad ante a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

tipologia: disomogenea nei differenti vani, materiale: parte in piastrelle di ceramica di differenti dimensione e cromia e parte in parquet di legno, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

finitura in intonaco al civile, tinteggiatura a tempera colore bianco, localizzate superfici rivestite da controsoffittature in cartongesso, condizioni: discrete.

Rivestimenti:

wc: piastrelle in ceramica o gres monocromatiche con fascia decorata intermedia; condizioni: sufficienti;

bagno: piastrelle in ceramica monocromatiche con fasce decorative intermedie; condizioni: sufficienti;

Loggia/balcone:

spazio esterno coperto con vista mare, pavimentazione in piastrelle tipo klinker, gradino di raccordo rivestito in marmo, parapetto in laterizio intonacato al civile e tinteggiato al quarzo, soprastante ringhiera in metallo con corrimano verniciata a smalto, fioriera esterna al parapetto in muratura, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Gas:*

tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: funzionale; conformità: certificazione non reperibile presso pubblici uffici.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; quadro unità, condizioni: funzionale, conformità: non reperibile certificazione non reperibile presso pubblici uffici.

Idrico:

tipologia: sottotraccia; condizioni: funzionale; conformità: certificazione non reperibile presso pubblici uffici.

Sanitario:

w.c.: accessori igienico sanitari in porcellana smaltata bianca, doccia a pavimento priva di piatto doccia, vaso con cassetta e tubazione in pvc a vista, rubinetterie a miscelazione in acciaio, locale cieco provvisto ventilazione meccanica, condizioni: insufficienti, funzionalità non verificabile.

bagno: accessori igienico sanitari in porcellana smaltata bianca, vasca in porcellana rivestita in muratura e piastrelle, vaso con cassetta ad incasso sprovvisto di sedile alla data del sopralluogo, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: sufficienti, funzionalità non verificabile.

Fognatura:

Allacciamento alla fognatura comunale dei reflui domestici non verificabile.

Termico:

tipologia: impianto di riscaldamento autonomo alimentata a gas metano di rete, generatore murale a condensazione marca Immergas modello Vitrix Tera alloggiato all'interno nel vano wc, regolazione di zona, diffusione mediante radiatori a colonne in ghisa; conformità: non reperibile presso i pubblici uffici.

Condizionamento:

Impianto di acqua calda sanitaria centralizzato privo di sistema di contabilizzazione del calore; conformità: non reperibile presso i pubblici uffici.

autonomo, pompa di calore ad alimentazione elettrica marca Daikin, modello 3MXS52DVMB, regolazione ambiente, diffusione: erogatori split a parete; conformità: non reperibile presso i pubblici uffici.

Accessorio cantina al piano seminterrato:

Locale con apposto n.40, pareti parte in laterizio e parte in c.a., pavimento in cemento, tinteggiatura a tempera, porta d'accesso in doghe di legno, presenza all'interno di tubazioni condominiali a vista, impianto di illuminazione, condizioni generali: insufficienti.

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio immobiliare:

destinazione	Sup. netta	altezza	esposiz.	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.			mq.		mq.
Appartamento piano rialzato e accessorio piano seminterrato							
Ingresso	8,13	3,07	-	sufficienti	82,69	1,00	82,69
Camera (**tinello)	6,72	3,03	-	sufficienti			
Cucina	6,65	2,57(*) 2,78(*)	-	sufficienti			
W.C.	3,21	3,05	-	insufficienti			
Disimpegno	13,49	2,80	-	sufficienti			
Camera	12,35	2,60(*)	SE	discrete			
Bagno	5,07	2,80-2,91	SE-NE	sufficienti			
Soggiorno (**camera)	12,79						
Sommano mq.	68,41						
Loggia-balcone coperto	8,39	3,20	NE	sufficienti	9,89	0,50	4,95
Cantina	3,75	2,08-2,30	-	insufficienti	5,23	0,30	1,57
Superficie. commerciale unità mq.							89,21

x.xx(*)

altezza netta interna rilevabile al controsoffitto;

(**xxx)

indicazione della destinazione originaria legittimata difforme dal rilievo, da ripristinare ovvero da modificare, qualora possibile;

Le riprese fotografiche sono **allegate al n.1.4**

Le visure e planimetrie catastali dell'immobile sono **allegate al n.2.4**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile sono **allegate al n.4.4**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene immobile in perizia si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/mq.) di immobili comparabili per settore di mercato e caratteristiche simili a quelli in trattazione, alla superficie commerciale del compendio (mq.) così analiticamente determinata nella tabella

esplicativa di calcolo attraverso l'indicizzazione di coefficienti correttivi applicati alla superficie lorda rilevata.

L'indagine di mercato evidenzia all'attualità un discreto dinamismo per trattative di compravendita di immobili residenziali in zona, derivante da una buona domanda di mercato e, conseguente, una propensione al rialzo dei prezzi richiesti.

La pregiata zona di ubicazione dei beni immobili in oggetto gode di ottima appetibilità commerciale per immobili residenziali, derivante dalla vicinanza al litorale turistico balneare che nella fattispecie si concretizza con una pregevole vista mare, seppure nei limiti del piano di ubicazione dell'unità. Assume una prerogativa penalizzante l'articolata conformazione con taluni ambienti provvisti esclusivamente di finestra di affaccio sul cavedio condominiale.

Tenuto conto di quanto esposto in relazione, dell'epoca di edificazione, delle caratteristiche generali delle unità dei beni immobili, localizzazione, tipologia, stato di manutenzione e di conservazione, qualità delle finiture, fruibilità, accessibilità, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi riportati nei borsini e osservatori immobiliari di riferimento, pubblicazioni, indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare attive in zona, conoscenze dirette del sottoscritto, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima del valore medio di mercato un prezzo unitario di **€. 4.900,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale dell'appartamento, così determinata nella tabella esplicativa.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Riccione, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

-Borsino Immobiliare, ottobre 2024, immobili residenziali in Riccione, zona "Marina centro e paese", tipologia abitazioni in stabili di 1° fascia, valori unitari compresi tra €.3.686 e €.6.844 al mq.

-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, anno 2024 1° semestre, rileva per immobili residenziali in Riccione, Fascia/zona: "Centrale/Marina Centro e paese", tipologia abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, valori unitari compresi tra €.3.500 e €.6.200 al mq.;

-Osservatorio Immobiliare FIAIP, anno 2023, report 2022, zona "Centro mare", abitazioni in "buono stato o ristrutturato completamente", valori unitari compresi tra €.5.000 e €.6.000 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento al piano rialzato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata:

Tabella riepilogativa:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento sub.5	mq. 89,21	€. 4.900,00	€. 437.129,00	€. 437.129,00
Valore lordo di stima dei beni immobili					€. 437.129,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

€. 5.000,00

Deprezzamento percentuale del valore per la sussistenza di diritto di abitazione e di uso calcolato in base a tabella del 2019:

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

-beneficiario età *** anni compiuti – da ***** anni -

-valore diritto di abitazione e uso vitalizio: 30%

-calcolo: €. 432.129,00 x 30% = a dedurre

€. 129.638,70

Valore netto di stima dei beni immobili

€. 302.490,30

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

€. 30.249,03

8.5. Prezzo base d'asta del lotto gravato da diritto di abitazione

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 272.241,27

arrotondato €. 272.000,00

Lotto 05**Bene immobile in Riccione (Rimini) Lungomare della Libertà, 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Diritto di proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di posto auto interrato in Riccione (Rimini), Lungomare della Libertà, 10.

Unità ad uso posto auto numero 239 al piano interrato del parcheggio denominato "*****" ubicato al di sotto dell'area ciclopeditonale pubblica.

La stessa è costituita da una superficie piana coperta idonea al parcheggio di un autoveicolo e di altezza uniforme di ml.2,50, provvista di elemento dissuasore manuale e delimitata da un lato da parete controterra e soprastante apertura su intercapedine di ventilazione comune e nei restanti lati da linee tracciate a terra.

L'accesso carrabile all'unità avviene dal corsello di manovra comune connesso alla strada pubblica mediante rampe scivolo. L'accesso pedonale al piano avviene dal calpestio superiore ad uso pubblico mediante scale e ascensori condominiali.

Il bene risulta fruibile, visivamente in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda mq. 13,42, netta mq.12,58.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 2,757/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

NB: Si evidenzia come nella trascrizione del 04/01/2013 dell'atto di proprietà del 20/12/2012 rep.70666/166783, sia data indicazione della quota di proprietà di 2,777/1000 sulle parti comuni

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà superficaria in quota di 1/1 e ***** in diritto di proprietà dell'area in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 11, particella 3335, subalterno 236**, Z.C. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.12, Rendita: €.107,22, Lungomare della Libertà, n.10, piano S1, dati derivati da "VARIATIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2022 Pratica n. RN0038293 in atti dal 21/05/2022... (n.38293.1/2022)".

Coerenze: parti comuni, unità posto auto subb.235 e 237 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di sulle parti comuni:

sub. 363 – bene comune non censibile (spazi di manovra, scale, rampe) ai subb. da 1 a 54;

sub. 366 – bene comune non censibile (ripostiglio, gruppo elettrogeno, filtro, locale tecnico, vasca sprinkler, locale pompe, vasca idranti);

Il complesso è edificato su area distinta al Catasto Terreni in comune di Riccione al foglio 11, p.lla 3335, Ente Urbano senza indicazione della superficie catastale, annotazione "di stadio: SUP. 9.336 MQ".

La descrizione dei suddetti beni immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 29/08/2024.

NB: Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione delle situazioni rilevate non conformi.

REGIME PATRIMONIALE

La società *****
***** , ha forma giuridica di società a responsabilità limitata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ricettiva a medio-alta densità di urbanizzazione;

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

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



viabilità pubblica a doppio senso di marcia con marciapiedi su ambo i lati e traffico veicolare urbano di media intensità nel periodo invernale e alta intensità nel periodo estivo;
area soprastante lungomare attrezzato ciclopedonale, viabilità preclusa a mezzi meccanici;
zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e ricettiva

i principali centri limitrofi sono: Centro cittadino (0,1 Km.), Rimini (10 Km.), Misano Adriatico (4,2 Km.).

le attrazioni paesaggistiche sono: zona turistica balneare, entroterra collinare, parco naturalistico San Bartolo;

le attrazioni storiche presenti sono: Centri di Rimini e Ravenna, castello di Gradara, Repubblica di San Marino, borghi del Montefeltro;

Collegamenti pubblici:

porto turistico (0,5 Km.), aeroporto civile Fellini (4,4 Km.), stazione ferroviaria Riccione (1,1 Km.), autostrada A14 casello Riccione (3,6 Km.), autobus (0 Km.)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 29/08/2024, il bene immobile in trattazione risultava libero, nella disponibilità della proprietà superficiaria.

Dalla documentazione prodotta dalla curatela non emerge la sussistenza di contratti di locazione, comodato, patti, ecc.

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:

-Convenzione urbanistica di project financing per la realizzazione a mezzo di concessione di costruzione e gestione di un parcheggio interrato nel Lungomare della Libertà in Riccione tra le parti COMUNE DI RICCIONE e *****
*****, in forza di atto Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 10/11/2006 Rep. 66083/13096, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 27/11/2006 al n.3388, serie I, e atto di modifica a convenzione di project financing a firma dello stesso notaio del 22/05/2007 Rep.66416/13341, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 12/06/2007 al n.5661, serie IT, per concessione amministrativa della facoltà di costituire diritto di superficie (art.952, c. 2 del C.C.) per la **durata di anni novanta (90), eventualmente rinnovabili**, a decorrere dall'approvazione del collaudo provvisorio risultante dal relativo verbale con obbligo di mantenere la destinazione d'uso a parcheggi e/o posti auto.

NB: Per quanto concerne l'individuazione dell'inizio di decorrenza della concessione superficiaria in convenzione si segnala come la determinazione n.1101 del 24/07/2008 dei LLPP di Riccione riscontra alla data del 29/05/2008 il verbale di presa consegna anticipata e definitiva delle opere e del Certificato di Collaudo, facendo seguito al verbale di ultimazione dei lavori emesso il 15/05/2008.

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:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *****
***** contro ***** , a firma Dr.

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 20/12/2012 rep. nn. 70657/16670, iscritto a Rimini in data 28/12/2012 ai nn. RP.2793 – RG.17337.

importo ipoteca: €. 50.000,00

importo capitale: €. 25.000,00

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via Garibaldi 147.

gravante su immobile in Riccione distinto al Catasto Fabbricati al fg.11, p.lla 3335, sub.236;

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di ***** contro ***** a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

importo ipoteca: €. 49.303,46

importo capitale: €. 24.651,73

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobile n.1, l'unità in trattazione;

4.2.2. **Pignoramenti: Nessuna**

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di ***** contro ***** in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769, relativo a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.2, immobile n.1, l'unità in trattazione.

NB: In merito ai termini del preliminare di compravendita (quadro D) si indica “...**CON EFFETTO PER LA PROPRIETA' DAL GIORNO DEL ROGITO DA STIPULARSI ENTRO IL 31 LUGLIO 2016...**”.

Entro tale termine non risulta essersi stipulata la compravendita di cui al suddetto preliminare.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di ***** contro ***** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobile n.1, l'unità in trattazione.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.1.763,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €.963,52 per diritti e imposte ed €.800,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€. 50.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca conc amministrativa	€. 49.303,46	€. 246,52	€. 94,00	€. 340,52
Trascrizione preliminare			€. 294,00	€. 294,00
Trascrizione sentenza			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 963,52
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€. 800,00
TOTALE GENERALE				€. 1.763,52

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico aggiornato delle formalità al 04/12/2024 è **allegato al n.3**

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

Dal confronto con gli atti autorizzativi reperiti presso l'ufficio archivio edilizia privata e l'ufficio lavori pubblici comunali e risultanze del sopralluogo peritale, non sono emerse incongruenze relativamente all'unità in trattazione

NB.: La verifica della conformità edilizia si limita all'unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:**Conforme**

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità rilevanti ai fini catastali, non incidenti sui dati identificativi e/o parametri reddituali del bene (Circolare Agenzia del Territorio n.2/2010, Art. 3).

NB.: La verifica della conformità catastale si limita all'unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale ***** in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue:

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: **non esistono alla data della comunicazione**

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni:

esistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione relativi al bene immobile in trattazione.

Esercizio 2022	€. -;
Esercizio 2023	€. 83,97
Esercizio 2024	€. 408,30 (in corso)
sommano	€. 492,27

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura:

esistono spese straordinarie deliberate alla data della comunicazione relative a: adeguamento impianto luci (€30.000,00); manutenzione sprinkler (€ 19.000,00); per un totale di € 49.000,00 di cui € 135,56 quota parte già inclusa nelle spese di cui al punto precedente.

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: **(su base preventiva)**

-sub. 236 €300,00 / €350,00;

Utenze comuni: **non vi sono utenze comuni**

NB: seppure non indicate nella comunicazione dell'amministratore si ritiene plausibile la sussistenza di utenza comune di energia elettrica per forza motrice dei sistemi di sollevamento condominiali (ascensori) e per illuminazione delle parti comuni.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 236 posto auto 2,757 / 1000

Comunicazione amministrazione condominiale, regolamento condominiale e tabelle millesimali in **allegato n. 5.3.5.**

NB: In data 19/12/2024 l'amministrazione condominiale trasmetteva copia del verbale d'assemblea del 29/11 ove deliberato al punto 5 la proposta di copertura in pannelli fotovoltaici di Piazza dell'Ombra, richiesta di chiusura di accessi a livello lungomare, ritiro tessere accesso lato Villa Mussolini, verifica criticità da infiltrazioni e umidità, risanamento piano interrato e scale, ecc.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

Per il posto auto non è normativamente prevista la redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

***** per quota di diritto di proprietà superficiaria di 1/1, e **COMUNE DI RICCIONE** (cf. 00324360403) per quota di diritto di proprietà dell'area di 1/1, dal 20/12/2012 ad oggi in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 20/12/2012 rep. nn.70666/16678, trascritto a Rimini in data 04/01/2013 ai nn. RP.100 – RG.152, relativamente al beni immobile in Riccione, Viale Vittime del Fascismo, 2, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.11, p.lla 3335, sub. 236. **(allegato n. 5.2.5)**

6.2 Precedenti proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà superficiaria di 1/1, e **COMUNE DI RICCIONE** (cf. 00324360403) per quota di diritto di proprietà dell'area di 1/1, dal 23/06/2010 al 20/12/2012 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Ciro Graziano Seripa, notaio in Cesena, del 23/06/2010 rep. nn.5053/3049, trascritto a Rimini in data 22/07/2010 ai nn. RP.6811 – RG.11805, relativamente al bene immobile in Riccione, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.11, p.lla 3335, sub. 236.

***** per quota di diritto di proprietà superficiaria di 1/1, e **COMUNE DI RICCIONE** (cf. 00324360403) per quota di diritto di proprietà dell'area di 1/1, dal 01/07/2008 al 23/06/2010 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 01/07/2008 al 23/06/2010 rep. nn.67634/14090, trascritto a Rimini in data 03/07/2008 ai nn. RP.6321 – RG.10629, relativamente a immobili in Riccione tra i quali bene distinto al Catasto Fabbricati al Fg.11, p.lla 3335, sub. 236.

-**COMUNE DI RICCIONE** (cf. 00324360403) per la quota di diritto di proprietà di 1/1 da data antecedente il ventennio al 01/07/2006, derivante dall'edificazione su stralcio di area di proprietà pubblica non censita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Convenzione di Project financing del 10/11/2006, nn. Rep. 66083/13096, promotore e concessionario ***** per realizzazione di un parcheggio interrato nel lungomare della Libertà, Riccione;

Istanza di agibilità del 28/05/2008 in ditta ***** e **Determinazione n.1101 del 24/07/2008 (pratica n. XXDET-1151-2008)**, Settore LL.PP./qualità urbana del comune di Riccione, per approvazione del certificato di collaudo e svincolo polizza fideiussoria del parcheggio interrato del Lungomare della Libertà;

Descrizione Posto Auto coperto interrato
--

Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di posto auto interrato (numero 239) in Riccione (Rimini), Lungomare della Libertà, 10, ubicato al di sotto dell'area ciclopeditonale pubblica, parte del parcheggio denominato "Condominio Parcheggio Lungomare", identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg. 11, p.lla 3335, sub. 236, edificato nel 2008.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'immobile è compreso nella zona urbanistica "Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: fascia più prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva", internamente al perimetro del territorio urbanizzato.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica "STR – Art. 3.3.2 – Sede

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

stradale, con riferimento al Capo 3.3 – Infrastrutture per la mobilità della Normativa Tecnica di attuazione.

La presente analisi non tiene conto della sussistenza di vincoli e/o normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia cemento armato, condizioni: ordinarie..
Solai: soletta di base: cemento armato gettato in opera; solaio soffitto; prefabbricati in cemento armato, condizioni ordinarie.

Caratteristiche generali:

Pareti esterne: controterra in c.a., tinteggiatura a tempera, condizioni: sufficienti.
Pareti interne: assenti.
Infissi esterni: assenti.
Infissi interni: assenti.
Portone ingresso: assente. Accesso dal corsello comune provvisto di barriera automatizzata;
Pavim. Interna: tipologia: pavimentazione industriale in calcestruzzo, condizioni: sufficienti. Nella superficie del posto auto è installato un elemento dissuasore manuale amovibile.
Plafoni: tinteggiatura colore bianco, , condizioni: sufficienti.

Impianti (condominali):

Gas: assente.
Elettrico: impianti condominiali illuminazione e forza motrice.
Idrico: assente.
Sanitario: assente.
Fognatura: impianto condominiale allaccio alla rete pubblica.
Termico: assente.
Condizionamento: assente.
Antincendio: impianto condominiale.

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio immobiliare:

destinazione	Sup. netta	altezza	esposiz.	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.			mq.		mq.
SUBALTERNO 236 (Piano Interrato)							
Posto auto coperto	12,58	2,50	-	sufficienti	13,42		
Superficie commerciale unità: VALUTAZIONE A CORPO							

Le riprese fotografiche sono **allegate al n.1.5**

Le visure e planimetrie catastali dell'immobile sono **allegate al n.2.5**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile sono **allegate al n.4.5**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni immobili in perizia si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, individuando immobili comparabili per settore di mercato e caratteristiche simili a quelli in trattazione, nonché analoga capacità di parcheggio.

L'indagine di mercato evidenzia all'attualità un discreto dinamismo per trattative di compravendita di spazi posti auto in zona, derivante dalla limitata disponibilità rispetto alla rilevante richiesta, che nasce sia per esigenze residenziali che ricettive. Ne consegue una propensione al rialzo dei prezzi richiesti.

La zona di ubicazione dei beni immobili in oggetto gode di buona appetibilità commerciale, derivante dalla vicinanza al litorale turistico balneare.

Tenuto conto della residua durata del diritto della proprietà superficaria pari a 73,5 anni, di quanto esposto in relazione circa l'epoca di edificazione, caratteristiche generali, localizzazione, tipologia, stato di manutenzione e conservazione, fruibilità, accessibilità, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi riportati nei borsini e osservatori immobiliari di riferimento, prezzi applicati in contrattazioni recenti di beni analoghi dello stesso immobile, indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare attive in zona, conoscenze dirette del sottoscritto, si ritiene congruo assumere per il giudizio di stima del valore medio di mercato della proprietà superficaria del bene un prezzo a corpo pari a **€. 28.000,00**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale di Riccione, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti in zona, quotazioni di borsini immobiliari e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

-Borsino Immobiliare, ottobre 2024, immobili in Riccione, zona "Marina centro e paese", tipologia posti auto coperti, valori unitari compresi tra € 933 e € 1.339 al mq.

-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, anno 2024 1° semestre, rileva per immobili in Riccione, Fascia/zona: "Centrale/Marina Centro e paese", tipologia posti auto coperti, stato conservativo normale, valori unitari compresi tra € 1.150 e € 1.500 al mq.;

-Osservatorio Immobiliare FIAIP, anno 2023, report 2022, zona "Centro mare", per tipologia posto auto coperto, valori unitari compresi tra € 20.000 e € 30.000 al mq.

-Reperimento di dati comparabili derivati da compravendite del diritto della proprietà superficaria di unità di analoga tipologia nel medesimo fabbricato riscontrano dei valori unitari di: € 20.000 (marzo 2022); € 23.333 (febbraio 2023); € 29.000 (aprile 2023); € 25.000 (maggio 2024); € 30.000 (dicembre 2023).

8.3 Valutazione corpi

Posto auto coperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata:

Tabella riepilogativa:

ID	Unità immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota proprietà superficaria
A	Posto auto coperto	A corpo	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.800,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto per diritto di proprietà superficaria

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 25.200,00

Lotto 06**Beni immobili in Riccione (Rimini) Viale Manfroni, 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso locale da ballo sito in Riccione (Rimini), Viale Manfroni, 1.

Fabbricato autonomo in disuso (ex Night Club*****) composto da unica unità immobiliare disposta su 2 piani fuori terra legittimati, suddivisa internamente, mediante pareti in muratura, cartongesso e/o elementi decorativi, in spazi ad uso pubblico (pista da ballo, bar, spazi spettacolo, aree poltrone, aree privé, ecc.) e i relativi locali accessori dell'attività (servizi, w.c. differenziati, camerini artisti, centrale termica, guardaroba, ecc.). I vani presentano altezze disomogenee variabili fino ad un massimo di ml.6,08 rilevata localmente nella zona della pista da ballo.

NB: Il fabbricato comprende uno spazio interrato sottostante il piano terra, esteso per la superficie dell'intero sedime, accessibile internamente attraverso una rampa scala lineare fissa coperta, in quota piano terra, da botola a pavimento ubicata in nella zona adibita a "guardaroba".

Alla data dei sopralluoghi peritali detto spazio interrato risultava completamente allagato fino ad un livello di ml.1,40 circa dal calpestio, impedendo di fatto la possibilità di una rilevazione dettagliata. Visivamente è stato possibile verificare l'estensione del piano e la sussistenza di una parete divisoria interna provvista di porta, nonché misurarne l'altezza interna pari a ml.2,60 circa in prossimità della suddetta rampa scala.

L'accesso all'unità avviene al piano terra dall'area cortilizia privata attraverso porte prospicienti il lato fronte strada e il lato contrapposto. Il locale centrale termica ha accesso autonomo direttamente dalla corte. In aderenza al fabbricato è installata una rampa scala prefabbricata in metallo connessa alla porta dell'uscita di sicurezza del piano primo.

L'unità comprende un'area cortilizia esterna perimetrata da recinzioni, in parte lastricata per camminamenti e marciapiedi e in parte a giardino. L'accesso alla corte avviene da aperture nella recinzione provviste di cancelli prospicienti Viale Manfroni.

Il bene alla data della presente valutazione risulta in disuso, non fruibile, visivamente in pessime condizioni generali di manutenzione e di conservazione. L'unità riscontra spazi interni inagibili con rilevanti infiltrazioni all'interno ed impianti tecnologici danneggiati. L'area cortilizia risulta anch'essa in stato di abbandono, infestata da vegetazione spontanea.

Per ragioni di sicurezza le aperture esterne sono state sigillate con pannellature antintrusione ad eccezione della centrale termica la cui porta risulta divelta.

Il fabbricato sviluppa delle superficie lorda esterna di sedime di mq. 410 circa.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ***** in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al **foglio 1, particella 1151**, Z.C. 1, categoria D/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, Rendita: €. 10.296,00, Viale Manfroni Camillo snc, piano T-1, dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2014 Pratica n. RN0123898 in atti dal 19/12/2014... (n.54911.1/2014)".

Coerenze: strada pubblica, area cortilizia di fabbricato di altra proprietà (p.la 362), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: -nessuna

L'immobile risulta edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 1, particella 1151, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 1.111, così derivata da "FRAZIONAMENTO del 10/06/2005 Pratica n. RN0054596 in atti dal 10/06/2005 (n. 54596.1/2005)".

La descrizione dei suddetti beni immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data dei sopralluoghi peritali svoltisi il 24/07/2024 e 21/11/2024.

NB: Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione delle situazioni rilevate non conformi.

REGIME PATRIMONIALE

La società *****
 ***** ha forma giuridica di società a responsabilità limitata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: principalmente ricettiva posta in adiacenza al lungomare, medio-bassa densità di urbanizzazione, caratterizzata da edifici di vetusta costruzione e ragguardevoli dimensioni planovolumetriche, un tempo adibiti a colonie stagionali, all'attualità in stato di abbandono o in corso di sistemazione;
 viabilità pubblica a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi, con spazio a parcheggio pubblico nell'antistante piazzale dedicato e lungo i lati della carreggiata; traffico veicolare a bassa intensità nel periodo invernale ed alta intensità nel periodo estivo;
 zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: ricettiva, turistica balneare
 i principali centri limitrofi sono: Centro cittadino (3,5 Km.), Rimini (7 Km.), Misano Adriatico (7,5 Km.).
 le attrazioni paesaggistiche sono: zona turistica balneare, entroterra collinare, parco naturalistico San Bartolo;
 le attrazioni storiche presenti sono: Centri di Rimini e Ravenna, castello di Gradara, Repubblica di San Marino, borghi della Valconca e Montefeltro;

Collegamenti pubblici: porto turistico (2,7 Km.), aeroporto civile Fellini (1,5 Km.), stazione ferroviaria Riccione (3,8 Km.), autostrada A14 casello Riccione (6,2 Km.), autobus (0,1 Km.)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 21/11/2024 il bene immobile in trattazione risultava in disuso.

L'accesso al compendio in trattazione è avvenuto con personale del comune di Riccione che in tale data deteneva le chiavi di accesso in attesa della riconsegna al fallimento.

Dalla documentazione prodotta dalla curatela non emerge la sussistenza di contratti di locazione, comodato, patti, ecc.

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

NB: Con annotazione n.2226 del 28/11/2024 è avvenuta la cancellazione della trascrizione di decreto di sequestro preventivo del 19/04/2013 al rep. n.6442/12, trascritto a Rimini il 29/04/2013 ai RP.3614-RG.6117, gravante sul bene immobile in Riccione Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151.

NB: Con annotazione n.2225 del 28/11/2024 è avvenuta la cancellazione della trascrizione di decreto di sequestro preventivo del 23/07/2013 al rep. n.3178/11, trascritto a Rimini il 30/07/2013 ai RP.6472-RG.10396, gravante sul bene immobile in Riccione Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151.

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

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
 Curatore Avv. Massimo Vanucci
 Perito: Geom. Mauro Balzi

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

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:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro ***** a firma Dr. Maurizio Pierantoni, notaio in Cesena, del 02/08/2007 al rep. nn. 826/498, iscritto a Rimini in data 09/08/2007 ai nn. RP.3438 – RG.13982.

importo ipoteca: € 2.160.000,00

importo capitale: € 1.440.000,00

domicilio ipotecario eletto: Jesi (AN), Via Don angelo Battistoni, 4.

gravante sul bene immobile in Riccione, Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 1, p.lla 1151 e al Catasto Terreni al fg.1, p.lla 1151;

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro ***** a firma Dr. Mariangela Di Taranto, notaio in Morciano di Rom., del 13/04/2011 al rep. nn. 9766/2169, iscritto a Rimini in data 14/04/2011 ai nn. RP.1252 – RG.5534.

importo ipoteca: € 820.000,00

importo capitale: € 410.000,00

domicilio ipotecario eletto: Jesi (AN), Via Don angelo Battistoni, 4.

gravante sul bene immobile in Riccione, Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 1, p.lla 1151;

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di ***** contro ***** a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

importo ipoteca: € 49.303,46

importo capitale: € 24.651,73

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.2, immobile n. 1, il fabbricato in trattazione distinto al fg.1, p.lla 1151;

4.2.2. Pignoramenti: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni:

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di ***** contro ***** in forza di atto a firma Dr. Umberto Zio, notaio in Rimini, del 05/04/2013 al rep. nn.112395/17426, trascritto a Rimini in data 18/04/2013 ai nn. RP.3333 – RG.5612, relativo al bene immobile in Riccione Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151.

NB: In merito ai termini del preliminare di compravendita (quadro D) si indica “...**FORMALE ATTO DI CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA DOVRA' AVVENIRE PRESSO UN NOTAIO A SCELTA DELLA PARTE CESSIONARIA ENTRO E NON OLTRE IL 31 AGOSTO 2017**”

Entro tale termine non risulta essersi stipulata la compravendita di cui al suddetto preliminare.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di ***** contro ***** in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del

14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n. 4, immobile n.1, il fabbricato in trattazione distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.998,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui € 998,52 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min. € 200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.160.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 820.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca conc amministrativa	€ 49.303,46	€ 246,52	€ 94,00	€ 340,52
Trascrizione preliminare			€ 294,00	€ 294,00
Trascrizione sentenza			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 998,52
Onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 1.998,52

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico aggiornato delle formalità al 04/12/2024, è **allegato al n.3**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Da confronto con atti autorizzativi reperibili presso l'archivio tecnico comunale, (da CE 49/1990 a SULIB n. 184/2014) e risultanze dei sopralluoghi, sono emerse incongruenze quali:

-presenza di piano interrato non legittimato, esteso per il sedime del piano soprastante, avente un'altezza interna rilevabile di ml.2,60 circa, pareti divisorie interne ed accesso mediante rampa scala fissa, impraticabile alla data dei sopralluoghi ma adibito visivamente a spazio ripostiglio;

NB: In ragione della condizione di allagamento del piano, in fase di sopralluogo peritale la misurazione dell'altezza interna è stata possibile solo in corrispondenza della scala interna. Per analoga motivazione non è stato possibile procedere al rilievo interno del piano abusivo la cui estensione superficiale apparsa visivamente identica a quella del piano soprastante.

- lievi variazioni dimensionali planivolumetriche esterne;
- variazioni nell'andamento del piano di calpestio esterno.
- modifica della parete esterna sotto pensilina a lato dell'ingresso principale;
- diversa suddivisione e destinazione dei vani interni al piano primo;
- variazioni di dimensioni e/o posizioni di alcune aperture interne ed esterne;
- variazioni di superfici, dimensioni, quota del piano di calpestio,e/o altezze in alcuni vani;
- modifiche di alcuni elementi di arredo fisso (pedane, banco bar, ecc.)
- installazione di sovrastruttura in pannellature inclinate sulla copertura a protezione di apparecchiature impiantistiche di climatizzazione;

Regolarizzabili mediante:

La sussistenza del piano interrato, fruibile ed accessibile, è una difformità di rilevante entità, priva di riscontro nei precedenti atti autorizzativi fino alla pratica SULIB 184/2014, ove in pianta viene data indicazione della *“botola di accesso al piano interrato inutilizzato”* e in sezione viene rappresentato uno *“spazio*

inutilizzato” senza dare riscontro dell'altezza. La natura dell'intervento di manutenzione straordinaria del citato atto autorizzativo non può dare legittimità alla situazione abusiva del piano, trattandosi di un incremento planovolumetrico riconducibile, per tipologia e caratteristiche costruttive, alla data di edificazione dell'immobile.

L'eventuale possibilità di regolarizzare urbanisticamente detta difformità attraverso una procedura di sanatoria edilizia prescinde dall'esigenza di garantire la doppia conformità dell'opera sia alla data di realizzazione che alla data attuale.

Nel vigente RUE l'immobile è inserito in zona “Act6 – zone turistiche speciali ...” alla scheda n.6 “Hotel “Le Conchiglie” (ex Colonia Dalmine)” ove gli interventi ammessi si limitano alle opere di manutenzione e ristrutturazione edilizia, non tanto di ampliamento come nella fattispecie. Altresì l'articolo 1.1.5 comma 5bis dello stesso RUE rimanda per immobili in “zone speciali” alle disposizioni del piano particolareggiato d'origine, lasciando le possibilità edificatorie ivi previste.

A ciò si aggiunge la situazione di difformità strutturale la cui condizione potrà valutarsi attraverso analisi ed indagini anche invasive.

L'immobile inoltre risulta compreso nel territorio assoggettato a vincolo paesaggistico della fascia di 300 metri dalla linea della battigia. Detta condizione di vincolo (art.167 codice beni culturali) limita le potenziali possibilità di legittimazione derivanti anche dalle normative nazionali di recente emanazione quali la Legge 105/2024 (conversione del DL 69/2024 “decreto salva casa”), il cui recepimento in ambito locale non risulta ancora definito.

Informazioni a riguardo ricevute dall'ufficio tecnico comunale nel periodo tra dicembre 2024 e gennaio 2025 riscontrano come l'area in trattazione non presenta potenzialità edificatorie ulteriori rispetto ai limiti autorizzati dal piano particolareggiato originario; anzi successive concessioni in sanatoria rilasciate in funzione di istanze di condono edilizio hanno consentito la legittimazione di superfici e volumi oltre i limiti originariamente ammessi.

Nella complessità della situazione in essere l'ufficio rilevava come interventi atti alla regolarizzazione mediante opere tese all'inaccessibilità dell'interrato abusivo, quali rimozione della scala interna e ripristino solaio a chiusura della botola di accesso, non potessero ritenersi urbanisticamente risolutivi, prospettando altresì interventi di diversa natura e maggior impatto economico quali un riempimento dello spazio edificato abusivamente, difficilmente attuabile.

Le difformità esterne e parte di quelle interne rientrano nelle tolleranze di legge ai sensi dell'art.19bis della LR 23/2004.

La minor altezza di alcuni vani al piano terra (wc, anti,) non risulta regolarizzabile in quanto dimensionalmente inferiore ai minimi indicati dai requisiti igienico sanitari. Ciò comporta la modifica della destinazione di tali vani ad usi compatibili (ripostigli, depositi) oppure locali interventi di ripristino delle controsoffittature, ove possibile, atti all'adeguamento delle altezze interne.

Analoga condizione per varchi delle porte interne di ridotta ampiezza. In tal caso occorre provvedere all'adeguamento degli stessi.

Le residue difformità appaiono regolarizzabili attraverso una pratica di sanatoria con opere la cui entità è condizionata alla destinazione degli ambienti, ad ora non sempre definibile visto lo stato di disuso in cui versa l'immobile.

La possibilità di regolarizzazione delle pannellature a protezione degli impianti in copertura potrà valutarsi in ambito a possibili deroghe per mere esigenze di natura impiantistica.

Vista l'articolata situazione descritta, in un contesto normativo locale e nazionale non pienamente definito, non è possibile definire le modalità di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ne tanto meno stimarne i relativi costi.

NB.: La verifica della conformità edilizia si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dei fabbricati limitrofi.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.
Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale:

Non Conforme

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione del piano interrato;
- diversa suddivisione e destinazione dei vani interni al piano primo;
- variazioni di dimensioni e/o posizioni di alcune aperture interne ed esterne;
- variazioni di quota del piano di calpestio e/o altezze in alcuni vani;
- modifiche di alcuni elementi di arredo fisso rappresentati;

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento catastale con pratica di variazione (Docfa) per unità immobiliare di categoria speciale (D/3) con costi stimabili per onorari e spese di €.850,00 e costi per diritti di €.70,00, per un importo complessivo pari a €.920,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattasi di immobile autonomo non facente parte di un complesso condominiale.

La sovrastruttura di modesta altezza installata sulla copertura, finalizzata alla protezione da agenti atmosferici dei macchinari di climatizzazione, apparentemente risulta essere costituita da elementi assemblati smontabili.

Le condizioni di allagamento in cui versa il piano interrato presuppongono una carenza di impermeabilizzazione delle superfici orizzontali e verticali controterra. Non è dato accertare la presenza internamente all'interrato di un sistema impiantistico con pompe di sollevamento.

Sono presenti delle rilevanti infiltrazioni all'interno dei locali ai piani terra e primo, diretta conseguenza dello stato di precarietà in cui versano l'impermeabilizzazione e/o il sistema di deflusso dell'acqua meteorica.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile risulta privo di attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, dal 20/07/2005 ad oggi in forza di atto di conferimento in società a firma di Dr. Stefano Borrelli, notaio in Bellaria-Igea Marina (RN), del 20/07/2005, rep. nn.3058, trascritto a Rimini in data 25/07/2005 ai nn. RP.6726 - RG.12724, relativamente al bene immobile in Riccione (RN), Viale Manfroni snc, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151 e al Catasto Terreni al fg.1, p.lla 1151. **(allegato n. 5.2.6)**

NB.: In virtù di atto del 15/11/2010 rep. n.9203 (notaio Mariangela Di Taranto) per verbale d'assemblea è modificata la precedente sede societaria indicata in Rimini.

6.2 Precedenti proprietari:

***** per quota di diritto di proprietà di 1/1, da data antecedente il ventennio al 20/07/2005, in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Umberto Zio, notaio in Rimini, del 30/06/1988 rep. nn.28041/2829, trascritto a Rimini in data 01/07/1988 ai nn. RP.3945 - RG.5422, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), tra i quali l'appezzamento distinto al Catasto Terreni al fg.1, p.lla 32 dal quale, a seguito di successiva edificazione, deriva l'attuale fabbricato in perizia.

NB.: In virtù di atto del 24/10/2002 rep. n.67663 (notaio Antonio Del Gaudio) per trasformazione di società è modificato nominativo e tipologia della società da srl a sas.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia Prot. Costr. n. 49/90 del 07/05/1990 a nome *****
*** per intervento di: *“ristrutturazione e cambio di destinazione da Colonia a struttura alberghiera...Fabbricato n° 4: demolizione e ricostruzione per locale da ballo ad uso esclusivo dell'attività alberghiera;...”*; intervento in conformità al Piano Particolareggiato di iniziativa privata ex Colonia Dalmine, approvato con delibera CC n. 253, prot.gen. n.9758 del 16/03/1990.

Variante a CE 49/90 Prot. 17935 del 11/01/1991 a nome *****
riferito agli altri fabbricati del complesso;

Variante a CE 49/90 Prot. 21663 del 18/02/1992 a nome *****
riferito a fabbricati tra cui il n.4 -sala da ballo;

Variante a CE 49/90 Prot. 15963 del 07/07/1992 a nome *****
riferito agli altri fabbricati del complesso;

Abitabilità Prot. Gen. 23464 del 08/10/1992 a nome ***** riferito
agli altri fabbricati del complesso;

Variante a CE 49/90 Prot. 28258 del 19/03/1994 a nome ***** riferito a fabbricati tra
cui il n.4 -sala da ballo;

Sanatoria Reg. n. 91601 del 26/03/1997 Prot. n. 322 a nome ***** ai
sensi della Legge 7924/94, riferita a fabbricati tra cui il n.4 -sala da ballo;

Abitabilità n.17/96 derivante da istanza del 30/05/1996 prot. 15854 a nome *****
***** e dichiarazione di conformità per fabbricati 4 e 5 interessati da istanza di condono;

EPDIA n. 543/2006 del 11/10/2006 Prot. n. 39425 a nome ***** per
cambio di destinazione senza opere in parziale sanatoria;

SULIB n. 184/2014 del 28/05/2014 Prot. 21016 a nome ***** per
opere interne di manutenzione straordinaria;

Descrizione fabbricato ad uso locale da ballo

Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso locale da ballo, composto da unica unità immobiliare disposta su due piani fuori terra, oltre ad area cortilizia esterna e spazio piano seminterrato accessibile, sito in Riccione (Rimini), Viale Manfroni, 1, distinto al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.1, p.lla 1151, edificato a partire dal 1990.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'immobile è compreso nella zona urbanistica *“Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: fascia più prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva”*, internamente al perimetro del territorio urbanizzato.

L'area in interesse è soggetto a vincolo paesaggistico essendo ricompresa nel territorio costiero della profondità di 300 metri dalla linea di battaglia (Dlg n.42/2004).

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica *“(Art.4.3.11) – (Art.4.3.1 comma 1 lett. f) - Act6 – Zone turistiche speciali e numerazione delle relative schede”* (tav. 1.A) con indicazione della *“Scheda 6 – Hotel Le Conchiglie (Ex Colonia Dalmine)”* della Normativa Tecnica di Attuazione.

La presente analisi non tiene conto della sussistenza di vincoli e/o normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

tipologia a telaio in cemento armato gettato in opera, condizioni:
ordinarie. Pratica Sismica n.8805 del 29/08/1990 e 1921var del

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

24/02/1992, certificazione sismica n.4083/92, Prot.Gen. 9771 del 07/03/2008, Certificato di Collaudo datato 31/05/1994 n.3967.

NB: sono visibili fessurazioni superficiali nei pilastri esterni, riconducibili a fenomeni di ossidazione dei ferri d'armatura deterioranti lo strato cementizio;

Solai:

solaio piano terra e copertura in latero cemento, soletta di base interrato non visibile, condizioni visivamente ordinarie.

NB: Le quote del calpestio interno sono disomogenee, caratterizzate dalla presenza di sovrastrutture con pedane raccordate da gradini. Localmente le pedane risultano danneggiate lasciando a vista la sottostante struttura.

Caratteristiche generali:

Pareti esterne:

muratura in laterizio intonacato e tinteggiatura al quarzo, elementi portanti a vista intonacati e tinteggiati al quarzo; condizioni: pessime.

Pareti interne:

divisori, parte in muratura di mattoni o di laterizio forato leggero intonacato, parte in pannellature in cartongesso o altro materiale in lastre non precisabile; superfici rivestite e decorate, condizioni generali: pessime.

Infissi esterni:

finestre in telaio di metallo e vetro singolo, parzialmente con apertura a vasistas; porte ad ante battenti di diverse caratteristiche e materiali, modificate in forza dell'installazione di sistemi antintrusivi; accesso alla centrale termica con porta metallica divelta, condizioni generali: pessime.

Infissi interni:

porte ad ante battenti principalmente in legno tamburato laccato, in parte divelte, condizioni generali: pessime.

Pavim. Interna:

materiali disomogenei, lastre in pietra lucidata, piastrelle in gres o ceramica, resina cementizia, condizioni generali: scarse.

Plafoni:

finitura in pannellature e velette decorate in cartongesso, condizioni generali: pessime. L'integrità dei soffitti risulta diffusamente danneggiata e deteriorata.

Rivestimenti:

piastrelle in gres o ceramica, condizioni generali scarse.

Area cortilizia esterna:

area delimitata, recinzione verso strada in muratura rivestita e ringhiera metallica con 3 varchi di accesso provvisti di cancelli ad ante; recinzioni verso i restanti confini in muratura e rete metallica, localmente divelta; pavimentazioni marciapiede perimetrale e camminamenti disomogenee, in porfido e in piastrelle, rampa scala antistante l'ingresso principale verso strada rivestita in lastre in pietra; scala esterna di sicurezza semicircolare in struttura metallica; giardino piantumato infestato da vegetazione spontanea, condizioni generali: pessime.

Impianti:

Gas

tipologia: non definibile, tubazioni sottotraccia; alimentazione: assenza di contatore d'utenza; stato: non funzionante; conformità: certificazione non reperita nei pubblici uffici.

Elettrico:

tipologia: non definibile; tubazioni: in parte sottotraccia e in parte a vista; tensione: non valutabile; quadri asportati e/o danneggiati; alimentazione: assenza di contatore d'utenza; stato: non funzionante; conformità: non reperita nei pubblici uffici.

NB: Al piano interrato sono visibili plafoniere con lampade fluorescenti e canaline a vista.

Idrico:

tipologia: non definibile; tubazioni: sottotraccia; assenza di contatore d'utenza; stato: non funzionante; conformità: certificazione non reperita nei pubblici uffici.

Sanitario:

accessori igienico sanitari in porcellana smaltata di differenti tipologie; rubinetterie in gran parte asportate, stat: non funzionante;

ASTE
GIUDIZIARIA

Fognatura:

Termico, acqua calda e condizionamento:

condizioni generali: pessime; conformità: certificazione non reperita nei pubblici uffici.

Allacciamento alla fognatura comunale dei reflui non verificabile.

tipologia: impianti non definibili in assenza dei generatori, dei sistemi di regolazione e delle apparecchiature di erogazione. Risultano installati radiatori a colonne in acciaio in alcuni ambienti, fori a soffitto ove asportate bocchette a cassetta; conformità: certificazione non reperita nei pubblici uffici.

Antincendio:

Assenza apparecchiature interne ed esterne, estintori, manichette, ecc.

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio immobiliare:

descrizione	Sup.Lorda mq.	Condizioni generali	Coeff.	Valore Sup. equivalente	note
PIANO TERRA					
Esercizio pubblico e servizi	410,00	pessime	1,00	410,00	
PIANO PRIMO					
Esercizio pubblico e servizi	195,00	pessime	1,00	195,00	(3)
PIANO INTERRATO					
Ripostiglio (spazio abusivo)	410,00	pessime	0,00	0,00	(1)
CORTE SCOPERTA					
Giardino, camminamenti	700,00 ca.	pessime	0,10	70,00	(2)
TOTALE _____ mq._				675,00	

Note

- (1) Trattasi di superficie abusiva, non regolarizzabile come confermato da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, pertanto non computabile ai fini commerciali.
- (2) Superficie dedotta dal dato catastale riportato in visura dedotta la superficie di sedime.
- (3) Si precisa come dal calcolo della superficie del piano primo sia esclusa la porzione in doppio volume indicata in planimetria allegata "vuoto su piano terra";

Le riprese fotografiche sono **allegate al n.1.6**

Le visure e planimetrie catastali dell'immobile sono **allegate al n.2.6**

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile sono **allegate al n.4.6**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il bene immobile oggetto della valutazione è composto da un edificio articolato su più piani adibito ad esercizio pubblico di locale da ballo.

La peculiarità tipologica della destinazione d'uso limita fortemente l'indagine commerciale attraverso l'individuazione e l'analisi di immobili comparabili oggetto di contrattazioni andate a buon fine nel recente periodo.

Seppure l'immobile sia a ridosso del litorale, inserito in fascia a vocazione turistica, di fatto siamo in un contesto depresso, vicino al confine nord comunale, caratterizzato dalla presenza di vetusti immobili di notevoli dimensioni, in origine adibiti a colonie estive e oggi in disuso, lasciati in totale abbandono. Diversamente si evidenzia come, recentemente, sia stato dato corso ai lavori di ristrutturazione dell'adiacente Hotel Le Conchiglie (ex Colonia Dalmine). Tale situazione potrebbe in futuro dare una spinta positiva nella valorizzazione turistica dell'intero contesto.

Fermi restando i legittimati usi in essere, la strumentazione urbanistica vigente (RUE) limita la possibilità di trasformazione della destinazione a specifiche tipologie sostanzialmente connesse alla propensione turistica / ricettiva della zona. Tra le destinazioni ammesse all'articolo 4.3.11, scheda 6 delle N.T.A., potenzialmente appetibili per la zona, sono

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

individuabili le tipologie d'uso e1 (esercizi commerciali di vicinato), e2 (ristoranti, pizzerie, bar, enoteche,...), d4 (circoli privati, attività pubblico spettacolo quali: discoteche, night club..., agenzie per raccolta di scommesse ippiche, sportive e simili...) di capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone. Per caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'immobile appaiono commercialmente non convenienti altri usi consentiti quali b1.a (alberghi) e b1.b (residence).

In ragione di quanto sopra si ritiene applicabile la procedura di determinazione del più probabile valore di mercato mediante il metodo estimativo di *COST APPROCH*, procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato, basandosi sul principio "... che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (*International Valuation Standards*)

Il valore deprezzato dell'edificio esistente è determinato sulla stima sintetica del costo di ricostruzione quale somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo, e la perdita di valore per deprezzamento dello stesso derivante da obsolescenza fisica, funzionale e/o economica. Nella stima si tengono conto dei potenziali costi derivanti dalla demolizione dell'esistente.

Superficie lorda ragguagliata: mq. 675,00

Stima dell'edificio a destinazione locale da ballo

Costo di ricostruzione al nuovo:

Costo di costruzione al mq.	€. 1.223,00 (hard cost)
Spese tecniche al mq.	€. 97,84 (8% hard cost)
Oneri comunali al mq.	€. 146,76 (12% hard cost)
Utile promotore	€. 244,60 (20% hard cost)
Sommano al mq.	€. 1.712,20
arrotondabile al mq.	€. 1.710,00

Prezzo complessivo di ricostruzione al nuovo €. 1.154.250,00

Valore di costo deprezzato dell'immobile rapportato alla stima delle condizioni attuali di vetustà in relazione alle diverse componenti principali (*deprezzamento lineare*):

componente	incidenza	Durata (anni)	Incidenza costi	Vita residua (anni)	Valore residuo
strutture	25%	70	€. 288.562,50	30	€. 123.669,64
opere murarie	30%	30	€. 346.275,00	5	€. 57.712,50
finiture	25%	20	€. 288.562,50	0	€.-
impianti	20%	15	€. 230.850,00	0	€.-
	100%		€. 1.154.250,00		€. 181.382,14

Determinazione del valore dell'area

Valore unitario dell'edificato:

destinazione assimilabile: commerciale

valore unitario minimo condizioni ordinarie: €. 1.700,00 al mq.

valore unitario minimo condizioni ottimali: €. 2.700,00 al mq.

Area di edificazione in zona scarsamente appetibile

incidenza stimata dell'area: 20%;

ordinariamente l'incidenza dell'area è compresa nel range tra 20-25%, vista la sfavorevole ubicazione dell'immobile in trattazione si è considerata la percentuale minima.

Valore unitario dell'area di edificazione al mq.: €. 540,00

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

dato dal rapporto di valore unitario in condizioni ottimali e incidenza dell'area
Valore di stima del terreno edificato **€. 364.500,00**
dato dal rapporto della superficie dell'area e valore unitario della stessa.

Determinazione del più probabile valore di mercato

(metodo COST APPROACH per immobile in condizione di ordinarietà)

Valore di costo deprezzato dell'immobile: €. 181.382,14

Valore di stima del terreno edificato: €. 364.500,00

Riduzione stimata pari al 20% incidente sul costo
deprezzato dell'immobile, conseguenza delle
situazioni di irregolarità urbanistica riscontrate:

a dedurre €. 36.276,43

€. 509.605,71

Il valore di mercato determinato è riferito ad una condizione di ordinarietà, laddove *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards 2007 - IVS)”*.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su
base catastale e reale, per assenza di garanzie per l'eventuale
sussistenza di vizi ed immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 50.960,57

CONCLUSIONI - Prezzo base d'asta del bene

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a
carico dell'acquirente:

€. 458.645,143 **arrotondato a €. 459.000,00**

(Euro Quattrocotocinquantanovemila/00)

Tabella riepilogativa dei lotti del compendio immobiliare:

Lotto n.	immobile	Identificativi catastali	Valore netto stimato	Prezzo base d'asta
RICCIONE – VIALE BOITO 21				
01	Appartamento P.T. Autorimessa P.S2	fg.6, p.2955, s.34 fg.6, p.2955, s.7	€. 78.229,90	€. 70.400,00
02	Appartamento P.3 Autorimessa P.S1 Autorimessa P.S1	fg.6, p.2955, s.52 fg.6, p.2955, s.17 fg.6, p.2955, s.18	€. 287.900,10	€. 259.000,00
03	Appartamento P.4-5 Autorimessa P.S2 Autorimessa P.S2	fg.6, p.2955, s.53 fg.6, p.2955, s.8 fg.6, p.2955, s.9	€. 558.569,00	€. 503.000,00
RICCIONE – VIALE MILANO 33				
04	Appartamento P.1	fg.11, p.245, s.5	€. 302.490,30	€. 272.000,00
RICCIONE – LUNGOMARE DELLA LIBERTA' 10				
05	Posto auto P.S1	f.11, p.3335, s.236	€. 28.000,00	€. 25.200,00
RICCIONE – VIALE MANFRONI 1				
06	Discoteca night club	f.1, p.1151, s.-	€. 509.605,71	€. 459.000,00

Tanto doveva il sottoscritto perito ad espletamento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti in merito.

Rimini, lì 24/02/2025

Il perito

Geom. Mauro Balzi

La presente relazione si compone di pagine 67, oltre ai documenti allegati in seguito elencati:

ALL.1 Documentazione fotografica.

- 1.1 Lotto 01;
- 1.2 Lotto 02;
- 1.3 Lotto 03;
- 1.4 Lotto 04;
- 1.5 Lotto 05;
- 1.6 Lotto 06;

ALL.2 Documentazione catastale.

- 2.1 Lotto 01;
- 2.2 Lotto 02;
- 2.3 Lotto 03;
- 2.4 Lotto 04;
- 2.5 Lotto 05;
- 2.6 Lotto 06;

ALL.3 Documentazione Conservatoria Registri Immobiliari

- 3. Lotti da n.1 a n.6 (tutti)

Giudice Dott.ssa Silvia Rossi
Curatore Avv. Massimo Vanucci
Perito: Geom. Mauro Balzi

ALL.4 Documentazione urbanistica ed edilizia.

- 4.1.0 Lotti 01, 02, 03 (Via Boito);
- 4.1.1 Lotto 01 - planimetria stato di fatto
- 4.2.1 Lotto 02 - planimetria stato di fatto
- 4.3.1 Lotto 03 - planimetria stato di fatto
- 4.4 Lotto 04 (Via Milano)
- 4.5 Lotto 05 (Lungomare)
- 4.6 Lotto 06 (Via Manfroni)

ALL.5 Documentazione varia.

- 5.0 Visura iscrizione Camere di Commercio;
- Documenti locazione:
 - 5.1.2 Lotto 02;
 - 5.1.3 Lotto 03;
- Atti di proprietà:
 - 5.2.1 Lotto 01: atto di proprietà;
 - 5.2.2 Lotto 02: atto di proprietà;
 - 5.2.3 Lotto 03: atto di proprietà;
 - 5.2.4 Lotto 04: atto di proprietà;
 - 5.2.5 Lotto 05: atto di proprietà;
 - 5.2.6 Lotto 06: atto di proprietà;
- Comunicazioni amministratori condominiali, regolamenti e tabelle millesimali
 - 5.3.1 Lotti 01, 02, 03;
 - 5.3.4 Lotto 04;
 - 5.3.5 Lotto 05;

“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle finzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 del D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa”

Il perito

Geom. Mauro Balzi