

Esecuzione Forzata N.130/2023

Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara S.C. contro *****



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara S.C.

Contro





N. Gen. Rep. 130/2023



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Vaccarini Romina



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. GIACOMO RAGNI
iscritto all'Ordine della Provincia di Rimini al N 1484
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 231
C.F. RGNGCM85A18C573B



con studio in Riccione, Via Adige n. 3
cellulare: 3398284571

email: ing.giacomoragni@gmail.com
pec: giacomo.ragni1@ingpec.eu



Relazione lotto unico creata in data 20/09/2024



Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Romina VACCARINI
Perito: Ing. Giacomo RAGNI



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



**Beni in Comune di Rimini (RN), Viale Mosca n. 71
Lotto 01**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio posto al piano terra, sito in Rimini (RN) Viale Mosca Nr.71.

L'Unità Immobiliare ad uso commerciale/negozio in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terra ed è composto da un unico grande vano destinato all'attività principale, anti bagno, bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto sviluppa una superficie lorda di 93.95 mq, l'accesso principale ed unico è su viale Mosca.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare è intestata a ***** per la quota di 1/3, ***** per la quota di 1/3 e ***** per la quota di 1/3.

È identificata al Catasto fabbricati come segue:

Foglio 125, Particella 425, Sub. 8, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 79 mq, Rendita €2.072,64;

Confini:

Lato Nord confina con Viale Mosca

Lato Est confina con Via Belgrado

Lato Sud confina con la Particella 720

Lato Ovest confina con la Particella 401

In riferimento al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa, planimetrie allegate agli ultimi precedenti edilizi.



REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a *****(**) il *****
C.F. *****
Il debitore non è coniugato (estratto dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia e stato civile all'Allegato 5);
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****
Il debitore risulta di stato libero per divorzio del 24/09/2009 (estratto dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia e stato civile all'Allegato 5);
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****
Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni (estratto dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia e stato civile all'Allegato 5 e 6).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona periferica del Comune di Rimini Frazione Miramare (residenziale e turistica) ai confini con il Comune di Riccione.
- Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono residenziali come Riccione, Misano Adriatico Rimini e Coriano.
- Collegamenti pubblici : Autobus (250 mt), T.R.C.fermata Miramare airport (150 mt), Aeroporto (1 km) ;
- Servizi della zona: Negozi, farmacie, supermercati, forze dell'ordine, ristoranti Hotel.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 12/03/2024 l'immobile risultavano essere occupato da attività di stileria avente atto di locazione non finanziaria, contratto registrato a Rimini (TG3) in data 11 Maggio 2009 al Numero 1756 serie 3 scadenza 19/04/2027,
Il contratto registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento.
Contratto di locazione in riferimento ai beni alla data del 12/03/2024 – Allegato n. 9 – Si allega Documentazione Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***** con sede a ***** (**), cod. fisc. ***** (relativamente per il diritto di proprietà) ed a carico di ***** nata a ***** (**), il ***** Cod. Fisc. ***** (in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà, persona non facente parte del suddetto pignoramento) e ***** nato il ***** a ***** (**), cod. fisc. ***** (in qualità di debitore non datore d'ipoteca) a firma del Notaio ***** con sede in *****(**) in data ***** trascritto agli atti il 17/05/2013 con rep. 262026/4018, registro generale n. 7008, registro particolare n. 1085.
 Importo Capitale € 150.000,00
 Importo Totale € 300.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***** con sede a ***** (**), cod. fisc. ***** ed a carico di ***** con sede in ***** Cod. Fisc. ***** (relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 – soggetto non facente parte del suddetto pignoramento) e ***** nato a ***** (**), il ***** Cod. Fisc. ***** (relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1 – soggetto non facente parte del suddetto pignoramento), a firma del Tribunale di Rimini in data 01/10/2019, trascritto agli atti il 04/11/2019 con rep. 1531/2019, registro generale n. 16304, registro particolare n. 2585.

Importo Capitale € 180.550,85

Importo Totale € 250.000,00

(Nella nota ci sono soggetti ed immobili non facenti parte del suddetto pignoramento).

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA derivante da richiesta esattoriale a favore di ***** con sede a ***** (**), cod. fisc. ***** ed a carico di ***** nata a ***** (**), in data ***** Cod. Fisc. ***** a firma di Sorit Società servizi e riscossioni in data 30/01/2020, trascritto agli atti il 03/02/2020 con rep. 550, registro generale n. 1201, registro particolare n. 182.

Importo Capitale € 21.314,63

Importo Totale € 42.607,96

(Nella nota ci sono soggetti ed immobili non facenti parte del suddetto pignoramento)

4.2.2.Pignoramenti:

TRASCRIZIONE derivante da verbale di pignoramento a favore di ***** con sede a ***** (**), cod. fisc. ***** ed a carico di ***** nato a ***** (**), il ***** Cod. Fisc. ***** (per la quota di 1/3), ***** nato a ***** (** in data ***** Cod. Fisc. ***** (per la quota di 1/3) e ***** nato a ***** (** il ***** Cod. Fisc. ***** (per la quota di 1/3) a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini in data 16/10/2023 e trascritto agli atti il 10/11/2023 con rep. 3017, registro generale n. 17172, registro particolare n. 12102.

4.2.3.Altre trascrizioni: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.780,04 di cui € 1.980,04 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 250.000,00	€ 1.250,00	€ 94,00	€ 1.344,00
Ipoteca con. Amm.	€ 42.607,96	€ 213,04	€ 94,00	€ 307,04
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.980,04
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.780,04

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 29/07/2024.

4.2.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 12/03/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità con il raffronto dei titoli abilitativi Comunali riportati in seguito negli allegati. Tali difformità riguardano:

- Difformità delle divisioni interne non portanti e disposizione di vani, difformità dei tramezzi interni con conseguente differenza dimensionale areale dei vani, antibagno, bagno e ripostiglio.

In relazione alle difformità riscontrate dallo scrivente, in base ai confronti effettuati ed alle incongruenze riscontrate è emerso che occorre presentare pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria avente oneri relativi all'oblazione non inferiori a € 1000,00 oltre a circa € 2500,00 per spese tecniche di presentazione pratica edilizia più oneri fiscali.

A seguito delle difformità descritte dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale presso gli uffici preposti i modi ed i tempi di presentazione della Pratica Edilizia in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili.

Per la redazione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria di cui sopra si stimano dei costi complessivi pari a € 3500,00 circa per sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche più oneri fiscali.

N.B.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di valutazioni tecnico - normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e relative modalità burocratiche ed operative 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 con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari 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:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto depositato nell'ultima dichiarazione catastale avente Prot. Nr. V842VC/86 del 14/01/1986 Rif. Scheda n. 4947 del 26/09/1979 in raffronto allo stato di fatto:

- Difformità dei tramezzi, divisione vani interni non coincidente allo stato di fatto.
- Difformità dimensionale areale dei vani, antibagno, bagno e ripostiglio.

Le predette difformità andranno regolarizzate; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Spese tecniche (DOCFA)	€ 800,00
Diritti istruttori e di segreteria	€ 100,00
Oneri totali	€ 900,00

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità catastale è da intendersi quale cifra di stima e pertanto sarà da verificarsi in fase esecutiva presso Agenzia del territorio Catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Rimini.

Visto quanto sopra, si chiede autorizzazione all'ill.mo giudice Carla Maria Corvetta di procedere alla suddetta variazione catastale.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della peri	€ 0,00
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (***) il *****
C.F. *****
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a *****(***) il *****
C.F. *****
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (***) il *****
C.F. *****



6.2 Precedenti proprietari:

***** nato a ***** (**) il ***** ottenne la proprietà 1/3, ***** nato a ***** (**) il ***** ottenne la proprietà 1/3, ***** nato a ***** (**) il ***** ottenne la proprietà 1/3 da successione ex lege di ***** del 13/08/2021 Sede di Rimini (RN) Registrazione Volume 88888 n. 262005 registrato in data 14/06/2022. Trascrizione n. 1804.1/2023. Reparto PI di Rimini in atti dal 23/02/2023.

***** nata a ***** il ***** ottenne la proprietà di area edificabile con atto di Compravendita del 14 Gennaio 1969 REP. 96.349, reg.to a Rimini il 28 Gennaio 1969 al n. 3221 Mod.II a firma del Dott. ***** da parte di ***** nato a ***** ***** *****.



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 906/1994: P.E. n.829/88 Concessione e sanatoria ai sensi dell'art. 15 legge 47/85 rilasciato il 19/11/1994 Ristrutturazione di sottotetto nella copertura realizzazione di quattro terrazzi ed un ripostiglio, sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 795/1990: Variante alla licenza P.E. n.829/88 autorizzato il 26/03/1991 Realizzazione copertura a falde in latero cemento con mantenimento di parapetto esistente, sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 829/1988: P.E. n.829/88 autorizzato il 06/06/1988 Realizzazione copertura a falde in latero cemento, sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 301/1985: P.E. n.301/85 autorizzato il 06/06/1985 Cambio di destinazione d'uso al piano terra: da magazzino a negozio , sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 1363/1981: Variante alla licenza P.E. n.162/71 autorizzato il 13/10/1981 Ampliamento di cantina e chiusura di portico, sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 983/1979: P.E. n.983/79 approvato il 27/11/1980 Progetto chiusura di portico per la realizzazione di tre garage ed un negozio sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****

P.E. n. 426/1973: Variante in corso d'opera a P.E. n.162/71 approvato il 27/12/1971 Progetto costruzione di fabbricato uso abitazione con negozi, sito in Via Mosca Miramare Propr. *****;

P.E. n. 162/1971: P.E. n. 162/71 approvato il 27/12/1971 Progetto costruzione di fabbricato uso abitazione con negozi, sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****;

Domanda di Condono Edilizio

RCond-3003-1985 Prot. N.8288/86 , RCond-16507-1985 prot. N.2301/87

Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28/02/85 Nr. 47

Sanatoria Nr. 5931 – Registri nn. 3003 – 16507 del 21/07/2017

Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità

Nr. 34 del 3/01/1977 presentata da ***** avente rilascio del 5/04/1977

Nr. 37 del 16/13/1981 presentata da ***** avente rilascio del 13/02/1972

Descrizione **Negozi** (sub. 8) di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito a Rimini (RN) Via Mosca Nr.71.

L'unità Immobiliare ad uso commerciale - negozio in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato.

Il negozio si trova a piano terra e si affaccia sulla Via Mosca, l'immobile è costituito da un grande unico spazio interno dove sono presenti un piccolo antibagno, un piccolo bagno di servizio ed un ripostiglio - vano tecnico dove sono installati gli impianti dediti all'attività di stileria presente all'interno del bene. Il negozio risulta molto luminoso essendo dotato di due grandi vetrine che si affacciano su Viale Mosca ed una corta esterna pavimentata privata all'edificio di uso comune, la quale risulta bene comune non censibile con i

proporzionali diritti di comproprietà sulle comuni del fabbricato.

L'immobile è accatastato categoria C/1.

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1971.

La struttura del fabbricato è in c.a., i solai e solai in latero cemento.

Complessivamente l'immobile si trova in buone condizioni manuttorie.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 93,95;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 125, Particella 425, Sub. 8, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 79 mq,

Rendita € 2.072,64;

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 31/01/2016 è stata redatta Attestazione di prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare in oggetto la classe energetica "E" (Allegato 10)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi	Sup. reale lorda	81,70	1,00	81,70
Antibagno - Bagno	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30
Ripostiglio	Sup. reale lorda	7,25	1,00	7,25
	Sup. reale lorda	93,25		93,25

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Rimini è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

(R.U.E.) adozione con delibera C.C. n.66 del 29/03/2011 ed approvazione delibera C.C. n.16 del 15/03/2016.

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come

TAV. 1.12 Regolamento Urbanistico Edilizio "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale".

Ambiti Urbani, sottozona AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, nello specifico art.53 delle norme R.U.E.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: cemento armato condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: tetto in latero cemento con parte agibile e parapetto in muratura, condizioni: buone (si precisa la non verifica interna).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: serrande metalliche per chiusura vetrine, serrande con cassettoni per finestre materiale protezione: pvc per finestre e serranda metallica per vetrine condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: lignei tamburati, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

tipologia: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Pavim. Esterna:

materiale: pavimento in pietra naturale porfido, condizioni: buono.

*Elettrico:*tipologia: sottotraccia
condizioni: buono funzionante*Idrico:*tipologia: sottotraccia
condizione: buono funzionante

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Corpo A : Negozio Lotto 1 in Viale Mosca 71

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica località Miramare zona residenziale a monte della ferrovia non distante dal mare del Comune di Rimini; sorge in una zona dove si trovano prettamente edifici residenziali e la zona è ben servita da mezzi pubblici.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (secondo semestre 2023) indica per le destinazioni commerciali di tipologia negozio in zona periferica / Bellariva - Miramare residenziale zona a monte della ferrovia valori medi compresi tra 1900,00 e 2750,00 €/mq.

I rapporti forniti da *Borsino Immobiliare* indica per le tipologie negozi, nella zona periferica Miramare , valori medi compresi tra 1410,00 e 2290,00 €/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati Nr. 5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito, la tipologia edilizia, la posizione si assumerà per la stima il valore di 1.650,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari di Rimini ed osservatori del mercato, *Borsino Immobiliare*, *immobiliare.it*, Rapporto secondo semestre anno 2023 dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	93.25	€ 1.650,00	€ 153.860,00
Totale				€ 153.860,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 153.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

- Spese Tecniche per pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria € 2500,00
 - Oneri minimi per pratica C.I.L.A. in sanatoria € 1000,00

TOTALE € 3500,00

I suddetti valori si considerano indicativi per il solo valore di stima, quindi devono essere verificati in fase esecutiva ed in accordo secondo le indicazioni degli uffici Comunali.

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di alcune spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.300,00

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

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Autorizzazioni edilizie
4. Titoli di provenienza;
5. Documentazione anagrafica – stati di famiglia;
6. Documentazione estratto di matrimonio;
7. Documentazione ipotecarie;
8. Documentazione inquadramento urbanistico;
9. Estratto Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
10. Attestato di Prestazione Energetica.

Relazione lotto unico creata in data 20/09/2024

il perito
Ing. Giacomo Ragni

**Beni in Comune di Rimini (RN), Viale Mosca n. 71
Lotto 02**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio posto al piano terra, sito in Rimini (RN) Viale Mosca Nr.71.

L'Unità Immobiliare ad uso commerciale/negozio in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terra ed è composto da un vano principale destinato all'attività di vendita, anti bagno, bagno ed un ripostiglio, il tutto sviluppa una superficie lorda di 67,80 mq l'accesso principale ed unico è su viale Mosca.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare è intestata a ***** per la quota di 1/3, ***** per la quota di 1/3 e ***** per la quota di 1/3.

È identificata al Catasto fabbricati come segue:

Foglio 125, Particella 425, Sub. 7, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 51 mq, Rendita € 1.338,04;

Confini:

Lato Nord confina con Viale Mosca

Lato Est confina con Via Belgrado

Lato Sud confina con la Particella 720

Lato Ovest confina con la Particella 401

In riferimento al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratti di mappa, planimetrie allegate agli ultimi precedenti edilizi.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a *****(**) il *****
C.F. *****
Il debitore non è coniugato (estratto dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia e stato civile all'Allegato 5);
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****
Il debitore risulta di stato libero per divorzio del 24/09/2009 (estratto dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia e stato civile all'Allegato 5);
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****
Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni (estratto dal certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia e stato civile all'Allegato 5 e 6).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona periferica del Comune di Rimini Frazione Miramare (residenziale e turistica) ai confini con il Comune di Riccione.
- Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono residenziali come Riccione, Misano Adriatico Rimini e Coriano.
- Collegamenti pubblici : Autobus (250 mt), T.R.C.fermata Miramare airport (150 mt), Aeroporto (1 km) ;
- Servizi della zona: Negozi, farmacie, supermercati, forze dell'ordine, ristoranti Hotel.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 09/05/2024 l'immobile risultavano essere occupato da attività di bottega alimentare prodotti tipici avente atto di locazione non finanziaria, contratto registrato a Rimini (TG3) in data 25 Luglio 2019 al Numero 6539 serie 3T scadenza 30/06/2025, Il contratto registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento. Si fa presente che alla data 10/01/2023 è avvenuto con protocollo 23011016570516206 - 000001 la comunicazione di subentro nel precedente contratto Contratto di locazione in riferimento ai beni alla data del 12/03/2024 – Allegato n. 9 – Si allega Documentazione Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario****4.2.1. Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da decreto ingiuntivo a favore di *****
***** con sede a ***** (**), cod. fisc. *****
(relativamente per il diritto di proprietà) ed a carico di ***** nata a *****
(**), il ***** Cod. Fisc. ***** (in qualità di debitore ipotecario, per il
diritto di proprietà, persona non facente parte del suddetto pignoramento) e
***** nato il ***** a ***** (**), cod. fisc. ***** (in qualità
di debitore non datore d'ipoteca) a firma del Notaio ***** con sede in *****
(**) in data ***** trascritto agli atti il 17/05/2013 con rep. 262026/4018, registro
generale n. 7008, registro particolare n. 1085.

Importo Capitale € 150.000,00

Importo Totale € 300.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo a favore di *****
***** con sede a ***** (**), cod. fisc. ***** ed a carico di
***** con sede in ***** Cod. Fisc. ***** (relativamente
all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 – soggetto non facente parte del suddetto
pignoramento) e ***** nato a ***** (**), il ***** Cod. Fisc.
***** (relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1 – soggetto non
facente parte del suddetto pignoramento), a firma del Tribunale di Rimini in data
01/10/2019, trascritto agli atti il 04/11/2019 con rep. 1531/2019, registro generale n.
16304, registro particolare n. 2585.

Importo Capitale € 180.550,85

Importo Totale € 250.000,00

(Nella nota ci sono soggetti ed immobili non facenti parte del suddetto pignoramento).

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA derivante da richiesta esattoriale a favore di
***** con sede a ***** (**), cod. fisc.
***** ed a carico di ***** nata a ***** (**), in data ***** Cod. Fisc.
***** a firma di Sorit Società servizi e riscossioni in data 30/01/2020, trascritto
agli atti il 03/02/2020 con rep. 550, registro generale n. 1201, registro particolare n. 182.

Importo Capitale € 21.314,63

Importo Totale € 42.607,96

(Nella nota ci sono soggetti ed immobili non facenti parte del suddetto pignoramento)

4.2.2.Pignoramenti:

TRASCRIZIONE derivante da verbale di pignoramento a favore di *****
 ***** con sede a *****(**), cod. fisc. ***** ed a carico di
 ***** nato a Rimini (RN), il ***** , Cod. Fisc. ***** (per la quota di
 1/3), ***** nato a ***** (**) in data ***** , Cod. Fisc. ***** (per la
 quota di 1/3) e ***** nato a ***** (**) il ***** , Cod. Fisc. ***** (per
 la quota di 1/3) a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini in data 16/10/2023 e
 trascritto agli atti il 10/11/2023 con rep. 3017, registro generale n. 17172, registro
 particolare n. 12102.

4.2.3.Altre trascrizioni: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.780,04 di cui € 1.980,04 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 250.000,00	€ 1.250,00	€ 94,00	€ 1.344,00
Ipoteca con. Amm.	€ 42.607,96	€ 213,04	€ 94,00	€ 307,04
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.980,04
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00	-	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2.780,04

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 29/07/2024.

4.2.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/05/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità con il raffronto dei titoli abilitativi Comunali riportati in seguito negli allegati. Tali difformità riguardano:

- Difformità delle divisioni interne non portanti e disposizione di vani, difformità dei tramezzi interni, con più precisione presenza di due tramezzi laterali nel vano wc creando una sorta di antibagno.

In relazione alle difformità riscontrate dallo scrivente, in base ai confronti effettuati ed alle incongruenze riscontrate è emerso che occorre presentare pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria avente oneri relativi all'oblazione non inferiori a € 1000,00 oltre a circa € 2500,00 per spese tecniche di presentazione pratica edilizia più oneri fiscali.

A seguito delle difformità descritte dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale presso gli uffici preposti i modi ed i tempi di presentazione della Pratica Edilizia in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili.

Per la redazione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria di cui sopra si stimano dei costi complessivi pari a € 3500,00 circa per sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche più oneri fiscali.

N.B.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di valutazioni tecnico – normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e relative modalità burocratiche ed operative 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 con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari 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:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto depositato nell'ultima dichiarazione catastale avente Prot. Nr. V842VB/86 del 14/01/1986 Rif. Scheda n. 4947 del 26/07/1979 in raffronto allo stato di fatto:

- Difformità del tramezzo di divisione tra il vano principale negozio ed i due retrostanti vano retro e vano wc vani non coincidente il posizionamento allo stato di fatto.
- Difformità dimensionale areale del vano wc, come difformità riscontrate nella Precedente Conformità Urbanistico Edilizia.

Le predette difformità andranno regolarizzate; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Spese tecniche (DOCFA)	€ 800,00
Diritti istruttori e di segreteria	€ 100,00

Oneri totali	€ 900,00
--------------	----------

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità catastale è da intendersi quale cifra di stima e pertanto sarà da verificarsi in fase esecutiva presso Agenzia del territorio Catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Rimini.

Visto quanto sopra, si chiede autorizzazione all'ill.mo giudice Carla Maria Corvetta di procedere alla suddetta variazione catastale.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della peri	€ 0,00
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****
- Piena Proprietà per la quota di 1/3 da parte di ***** nato a ***** (**) il *****
C.F. *****



6.2 Precedenti proprietari:

***** nato a ***** (**) il ***** ottenne la proprietà 1/3, ***** nato a ***** (**) il ***** ottenne la proprietà 1/3, ***** nato a ***** (**) il ***** ottenne la proprietà 1/3 da successione ex lege di ***** del ***** Sede di ***** (**) Registrazione Volume 88888 n. 262005 registrato in data 14/06/2022. Trascrizione n. 1804.1/2023.
Reparto PI di Rimini in atti dal 23/02/2023.



***** nata a ***** il ***** ottenne la proprietà di area edificabile con atto di Compravendita del 14 Gennaio 1969 REP. 96.349, reg.to a Rimini il 28 Gennaio 1969 al n. 3221 Mod.II a firma del Dott. ***** da parte di ***** nato a *****.



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 906/1994: P.E. n.829/88 Concessione e sanatoria ai sensi dell'art. 15 legge 47/85 rilasciato il 19/11/1994 Ristrutturazione di sottotetto nella copertura realizzazione di quattro terrazzi ed un ripostiglio, sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 795/1990: Variante alla licenza P.E. n.829/88 autorizzato il 26/03/1991 Realizzazione copertura a falde in latero cemento con mantenimento di parapetto esistente, sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 829/1988: P.E. n.829/88 autorizzato il 06/06/1988 Realizzazione copertura a falde in latero cemento, sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 301/1985: P.E. n.301/85 autorizzato il 06/06/1985 Cambio di destinazione d'uso al piano terra: da magazzino a negozio , sito in Via Mosca 71 Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 1363/1981: Variante alla licenza P.E. n.162/71 autorizzato il 13/10/1981 Ampliamento di cantina e chiusura di portico, sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 983/1979: P.E. n.983/79 approvato il 27/11/1980 Progetto chiusura di portico per la realizzazione di tre garage ed un negozio sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 426/1973: Variante in corso d'opera a P.E. n.162/71 approvato il 27/12/1971 Progetto costruzione di fabbricato uso abitazione con negozi, sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****;

P.E. n. 162/1971: P.E. n. 162/71 approvato il 27/12/1971 Progetto costruzione di fabbricato uso abitazione con negozi, sito in Via Mosca Miramare Propr. Sig.ra *****;

Domanda di Condono Edilizio

RCond-3003-1985 Prot. N.8288/86 , RCond-16507-1985 prot. N.2301/87

Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28/02/85 Nr. 47

Sanatoria Nr. 5931 – Registri nn. 3003 – 16507 del 21/07/2017

Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità

Nr. 34 del 3/01/1977 presentata da ***** avente rilascio del 5/04/1977

Nr. 37 del 16/13/1981 presentata da ***** avente rilascio del 13/02/1972

Descrizione **Negozi** (sub. 7) di cui al punto **A****A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito a Rimini (RN) Via Mosca Nr.71.

L'unità Immobiliare ad uso commerciale - negozio in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato.

Il negozio si trova a piano terra e si affaccia sulla Viale Mosca, l'immobile è costituito da un grande unico spazio interno dove sono presenti un piccolo antibagno, un piccolo bagno di servizio ed un ripostiglio -vano tecnico dove sono installati gli impianti dediti all'attività di stireria presente all'interno del bene. Il negozio risulta molto luminoso essendo dotato di due grandi vetrine che si affacciano su Via Mosca ed una corta esterna pavimentata privata all'edificio di uso comune, la quale risulta bene comune non censibile con i proporzionali diritti di comproprietà sulle comuni del fabbricato.

L'immobile è accatastato categoria C/1.

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1971.

La struttura del fabbricato è in c.a., i solai e solai in latero cemento.

Complessivamente l'immobile si trova in buone condizione manutentorie.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,80;

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 125, Particella 425, Sub. 7, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 51 mq,

Rendita € 1.338,64;

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 31/01/2016 è stata redatta Attestazione di prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare in oggetto la classe energetica "E" (Allegato 10)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi	Sup. reale lorda	50,50	1,00	50,50
Antibagno - Bagno	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Ripostiglio	Sup. reale lorda	11,80	1,00	11,80
	Sup. reale lorda	67,80		67,80

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Rimini è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

(R.U.E.) adozione con delibera C.C. n.66 del 29/03/2011 ed approvazione delibera C.C. n.16 del 15/03/2016.

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come

TAV. 1.12 Regolamento Urbanistico Edilizio "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale".

Ambiti Urbani, sottozona AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, nello specifico art.53 delle norme R.U.E.

Caratteristiche descrittive:

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore / Custode: Avv. Romina VACCARINI
Perito: Ing. Giacomo RAGNI

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato condizioni: buone.
Copertura: tipologia: tetto in latero cemento con parte agibile e parapetto in muratura, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, protezione: serrande metalliche per chiusura vetrine, serrande con cassettoni per finestre materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: lignei tamburati, condizioni: buone.

Pavim. Interna: tipologia: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Pavim. Esterna: materiale: pavimento in pietra naturale porfido, condizioni: buono.

Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: buono funzionante

Idrico: tipologia: sottotraccia
condizione: buono funzionante

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Corpo A : Negozio Lotto 2 in Viale Mosca 71

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica località Miramare zona residenziale a monte della ferrovia non distante dal mare del Comune di Rimini; sorge in una zona dove si trovano prettamente edifici residenziali e la zona è ben servita da mezzi pubblici.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (secondo semestre 2023) indica per le destinazioni commerciali di tipologia negozio in zona periferica / Bellariva - Miramare residenziale zona a monte della ferrovia valori medi compresi tra 1900,00 e 2750,00 €/mq.

I rapporti forniti da *Borsino Immobiliare* indica per le tipologie negozi, nella zona periferica Miramare , valori medi compresi tra 1410,00 e 2290,00 €/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati Nr. 5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito, la tipologia edilizia, la posizione si assumerà per la stima il valore di 1.650,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari di Rimini ed osservatori del mercato, *Borsino Immobiliare*, *immobiliare.it*, Rapporto secondo semestre anno 2023 dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento	67.80	€ 1.650,00	€ 111.870,00
Totale				€ 111.870,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 111.870,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

- Spese Tecniche per pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria € 2500,00
 - Oneri minimi per pratica C.I.L.A. in sanatoria € 1000,00

TOTALE € 3500,00

I suddetti valori si considerano indicativi per il solo valore di stima, quindi devono essere verificati in fase esecutiva ed in accordo secondo le indicazioni degli uffici Comunali.

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di alcune spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.500,00

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

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Autorizzazioni edilizie
4. Titoli di provenienza;
5. Documentazione anagrafica – stato di famiglia;
6. Documentazione estratto di matrimonio;
7. Documentazione ipotecarie;
8. Documentazione inquadramento urbanistico;
9. Estratto Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
10. Attestato di Prestazione Energetica.

Relazione lotto unico creata in data 20/09/2023

il perito
Ing. Giacomo Ragni