

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

**XXX s.r.l.**

contro

**XXX**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. **00038/21**

**Giudice D.ssa Maria Carla Corvetta**

**Custode Giudiziario avv. Costanzi Alberto**

**INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE**

*il presente elaborato annulla e sostituisce quelli precedentemente depositati*

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

*con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17*

*cellulare: 3288995291*

*email: cristian.guidi74@gmail.com*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## Premessa

Successivamente al deposito della perizia, è stato possibile appurare la data di registrazione della locazione avente ad oggetto immobili di cui al lotto 3. Essendo tale data antecedente alla trascrizione del pignoramento, in accordo con il custode e con il delegato alla vendita, si è deciso di depositare una integrazione che tenga conto della opponibilità del contratto di locazione, mentre nella perizia precedentemente depositata si erano lasciate entrambe le valutazioni, vista la non certezza della data di registrazione della locazione. Non sono stati modificati altri parametri che concorrono alla valutazione dei beni costituenti i lotti formati, ma si è provveduto alla correzione di alcuni refusi. Pertanto il presente elaborato annulla e sostituisce quelli precedentemente depositati.

Si specifica che riguardo ai beni di cui al Lotto 6 della presente relazione, trattandosi di area urbana coincidente con la pubblica strada, ci si è limitati a formare il lotto, con la sua descrizione, senza però valorizzare il cespite pignorato in quanto non apprezzabile dal mercato immobiliare. Come meglio descritto in sede di relazione, infatti, tale area dovrà essere ceduta a titolo gratuito al comune di Riccione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

## Beni in Riccione (Rimini) via Cavour 3 Lotto 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in via Cavour n. 3, nel comune di Riccione (Rimini).

L'appartamento, posto al piano secondo, risulta così composto:

ingresso con disimpegno, sala, cucina con pranzo, bagno e due camere. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 88 m<sup>2</sup> oltre a balconi per circa 20 m<sup>2</sup> e ripostiglio al piano sottotetto, al grezzo, di circa 20 m<sup>2</sup>. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune con ingresso comune posto al PT; il ripostiglio al piano sottotetto è raggiungibile tramite scala comune.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 10 particella 69, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 694 m<sup>2</sup>.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 69 subalterno 26 categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 93 m<sup>2</sup> (sup. catastale escluse aree scoperte 86 m<sup>2</sup>) posto al piano 2, rendita: € 542,28.  
Confini: sub 27, sub 39 (BCNC) salvo diversi e come in fatto;
- fabbricati: foglio 10 mappale 69 subalterno 47 categoria C/2, classe 1, consistenza 20 m<sup>2</sup> posto al piano 3, rendita: € 47,51.  
Confini: sub 46, sub 30 (BCNC) salvo diversi e come in fatto;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO:** I due esecutati persone fisiche risultano coniugati in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuole (buono), asilo nido (buono) supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche, i principali centri limitrofi sono Rimini, Cattolica, Misano Adriatico le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valconca e Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,1 km), ferrovia (0,5 km), autostrada (2 km), aeroporto (5 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione di anni 4, (prorogabile automaticamente di altri 4 anni alla scadenza, salvo disdetta da parte del locatore ai sensi dell'art.3 della legge n. 431/98 almeno 6 mesi prima della scadenza), canone di € 6.000,00 annui, con pagamenti mensili anticipati di € 500,00 (entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese), con decorrenza dal 10.10.2019 e prima scadenza il 09.10.2023, registrato a Rimini in data 14.10.2019 al n. 8718 serie 3/T.

**Il contratto di locazione, risulta concluso e registrato in data antecedente al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 38/2021: trascrizione del 02/04/2021 art. 3374) dunque risulta opponibile alla procedura. (Vedi allegato 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.1. Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo -Società Cooperativa sede di Rimini (domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via XX Settembre N. 63) contro XXX srl sede Riccione CF XXX, quale debitore ipotecario e XXX quali terzi datori di ipoteca**, iscritta a Rimini in data 25/09/2012 Reg. Gen.12748 Reg. Part. 2025;  
importo ipoteca: € 1.160.000,00  
importo capitale: € 580.000,00;

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Bper Banca spa, con sede in Modena contro XXX con sede in Riccione CF XXX**, la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2019, numero 1684/2019 di repertorio, iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part 662;  
importo ipoteca: € 670.000,00

importo capitale: € 610.066,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/05/2019, numero 833 di repertorio iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part 1442;

importo ipoteca: € 560.000,00

importo capitale: € 544.964,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banco BPM con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Forlì, presso avv. XXX) contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 12/06/2019, numero 994/2019 di repertorio iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part 1556;

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 555.980,86

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 4/03/2021 rep. n .6001 trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9761,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.160.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	3.444,00 €
ipoteca giudiziale	€ 560.000,00	2.800,00 €	€ 94,00	2.894,00 €
ipoteca giudiziale	€ 600.000,00	3.000,00 €	€ 94,00	3.094,00 €
pignoramento Art. 3374			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				9.761,00 €

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/12/23, è allegato al numero 3.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni;
2. diversa posizione e conformazione di alcune aperture finestrate;
3. differenza nella misura delle altezze al P3 e presenza di apertura sul tetto tipo "velux".

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che le difformità di cui ai punti 1-2 risultano regolarizzabili tramite pratica edilizia in sanatoria. Riguardo al punto 3, le altezze al P3 (sottotetto) essendo il ripostiglio colmo di materiali non sono state rilevate in maniera puntuale per impossibilità di accesso in tutte le zone del vano; presenta un lucernaio tipo "velux" non previsto, inoltre risulta allo stato grezzo. Anche per le difformità di cui al punto 3 occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria, che sarà unica per tutte le difformità rilevate (anche quelle di cui ai punti 1 e 2) con un costo complessivo preventivabile pari a € 6.000,00. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; tali difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formazione della rendita catastale. Si ritiene pertanto di poter derogare dalla presentazione di denuncia di variazione (vedi Circolare n 2/2010 del 9 luglio 2010 art. 3 comma e) dell'Agenzia del Territorio.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio; le pulizie delle scale esterne di accesso all'unità immobiliare vengono eseguite autonomamente.*

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**XXX** nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. **XXX** proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- di atto di donazione a firma di Notaio – **XXX** in data 29/12/1989 ai nn. 11581/347 trascritto a Rimini in data 04/01/1990 Reg Gen 89 e Reg. Part. 78, con il quale riceveva in donazione da **XXX** nato a Coriano il 10 aprile 1913, e **XXX** nata a Rimini il 4 agosto 1915, il diritto di intera nuda proprietà, essendosi riservati i donanti l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento, degli immobili in Riccione censiti al NCEU fg. 10 part.69 sub. 26 e sub.28 (ora identificato con sub.47), nonché successiva riunione di usufrutto in morte di **XXX** suddetti rispettivamente deceduti in data 28 ottobre 1993 e in data 11 luglio 1994.

### 6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio la proprietà risulta in capo a **XXX** come sopra descritto.

## 7.PRATICHE EDILIZIE:

**Progetto, Prot. N.51 p.c. del 10.08.1936.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.114/1949 del 31.03.1949.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.136/3833 P.G. del 04.04.1950.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.191/1953 del 01.08.1953.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.486/1957 del 15.01.1958.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.48/1959 del 17.10.1959.**

**Concessione in Sanatoria, Prot. N. 625 del 02.11.1987 ai sensi della Legge n. 47/1985.**

**Dall'esame dell'archivio comunale sono emerse alcune abitabilità rilasciate dall'ufficio d'igiene riconducibili al civico in esame: n.3 del 21/01/1952, n 25 del 01/02/1952 .**

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in via Cavour n. 3, nel comune di Riccione (Rimini).

L'appartamento, posto al piano secondo, risulta così composto: ingresso con disimpegno, sala, cucina con pranzo, bagno e due camere. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 88 m<sup>2</sup> oltre a balconi per circa 20 m<sup>2</sup> e ripostiglio al piano sottotetto, al grezzo, di circa 20 m<sup>2</sup>. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune con ingresso comune posto al PT; il ripostiglio al piano sottotetto è raggiungibile tramite scala comune.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 10 particella 69, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 694 m<sup>2</sup>.

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 1936. L'altezza interna è pari a 2,83 m al P2 e variabile da 1,01 e 2,61 al P3 (sottotetto).

### Destinazione urbanistica:

Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato negli Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Art.4.2). Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio negli ambiti urbani "Acr3 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. c - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo: MO, MS, RRC, RE esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione, D.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poten- ziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie abitativa P2	Sup. reale lorda	88,40	1	88,40
balconi al P2	Sup. reale lorda	19,90	0,30	5,97
ripostiglio al P3	Sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>132,30</b>		<b>106,37</b>

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile  
*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: discrete.  
*Travi:* materiale: c.a.; condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: discrete.



### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: pvc con vetrocamera; protezione con tapparelle in pvc; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno, e in parte legno e vetro; condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle rettangolari; condizioni discrete; posizione: balconi.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in graniglia tipo sale e pepe con differenti tonalità tra disimpegno, camere e sala; in cucina piastrelle rettangolari 7,5 x 15 cm; condizioni: buone; nel bagno: piastrelle di ceramica; condizioni buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone; altezza m 2,00. Cucina: materiale: piastrelle quadrate.  
*Portone di ingresso:* tipologia: blindato con anta singola a battente; materiale: finitura in legno; condizioni: buone.

### Impianti

*Citofonico:* presente: audiocitofono; condizioni: buone.  
*Condizionamento:* presente; 2 split Marca Lg collocati nella sala soggiorno e in una camera; corpo macchina esterno sul terrazzo.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità,  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Termico:* tipologia: indipendente con caldaia autonoma, posizionata in cucina, marca "Immergas" mod. Eolo Mini 24 kw; termostato d'ambiente posizionato nel disimpegno; radiatori in ghisa; condizioni: discrete; conformità: non fornita certificazione di conformità.



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

piano 2	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
disimpegno/corridoio	12,33	2,83		discrete
soggiorno	16,87	2,83	SE	discrete
cucina	10,23	2,83	SE	discrete
bagno	4,48	2,83	SO	discrete
camera	16,88	2,83	NO	discrete
camera	15,98	2,83	NO	discrete
<i>totale P2</i>	<i>76,77</i>			
balcone1	13,2			
balcone2	6,7			
ripostiglio al P3	19,91	1,01-2,61	NO	grezzo
<b>totale</b>	<b>116,58</b>			

**Classe energetica dell'unità rif punto A:** per l'unità immobiliare oggetto di perizia, l'APE agli atti colloca l'appartamento in classe energetica "F" con un consumo di EP tot = 199,63 kWh/m<sup>2</sup>/anno, rilasciato il 26/05/2015 e con scadenza al 26/05/2025, N°00344-052831-2015. Vedi allegato al n 5 .

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1. Criterio di Stima

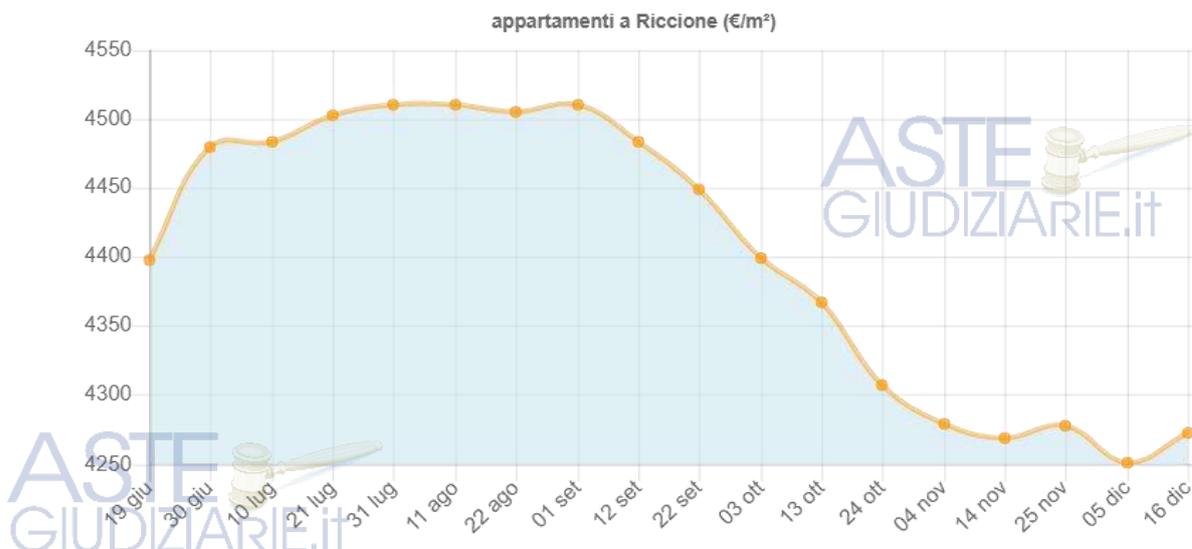
La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una contrazione delle compravendite con un andamento dei valori senza consistenti decrementi, anzi piuttosto si assiste ad un seppur leggero incremento dei valori. L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma stima un calo, a livello nazionale, del numero di compravendite pari al 14,6% su base annua rispetto al 2022. Contemporaneamente però stima un incremento dei prezzi dell'1% a livello nazionale. L'OMI riporta, nel primo semestre 2023, per la zona Centrale/MARINA CENTRO E PAESE valori compresi tra € 3.400,00 e € 6.300,00 al mq. Il portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riporta valori per abitazioni civili (in buono stato) compresi tra un minimo di € 3.149,00 e un massimo di € 5.848,00 collocando il valore medio a € 4.498,00. Esaminando le offerte attuali del mercato immobiliare in zona, i valori nel caso di immobili residenziali da ristrutturare, aventi caratteristiche simili a quello in trattazione, cambiano sensibilmente rispetto a quanto indicato dall'OMI, attestandosi su cifre anche inferiori ai tremila euro al metro quadrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

10 di 62



Il mercato immobiliare degli appartamenti si trova in fase di recessione negli ultimi sei mesi, anche se la zona in trattazione risulta comunque essere una delle più care nell'ambito comunale (Fonte: Mercato Immobiliare). Analizzando l'andamento dei prezzi si evidenzia il raggiungimento del picco massimo del prezzo medio di vendita nel periodo estivo, pertanto quello attuale sembra un calo fisiologico dei valori (Fonte: Immobiliare.it).

L'osservatorio immobiliare FIAIP 2022 indica per gli immobili residenziali in buono stato valori compresi tra 2.500,00 e 3.300,00 Euro al metro quadrato. Nel caso di immobili da ristrutturare completamente i valori risultano compresi tra 2.000,00 e 3.000,00 Euro al metro quadrato.

Analizzando i valori delle compravendite dichiarati sul portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate sono emersi per edifici usati comparabili con quello in esame oscillanti nell'intorno di 3.500,00, con punte anche superiori ai 4.000,00, euro al metro quadrato. Riguardo al caso specifico dell'immobile in trattazione la posizione centrale nella prestigiosa via Ceccarini, seppure nella zona a monte della ferrovia, unitamente alla buona qualità degli edifici residenziali limitrofi costituiscono una condizione di merito; condizioni di demerito sono rappresentate dalla mancanza di autorimessa e/o posto auto, dalla presenza di fenomeni di condensa nelle camere da letto, dalla necessità di interventi di ristrutturazione a carico sia degli impianti idraulici che dell'impermeabilizzazione sul terrazzo di copertura determinante infiltrazioni a carico delle camere. Considerate le sue caratteristiche costruttive, le finiture e le condizioni generali del bene, si ritiene congruo assegnare il valore di € 3.300,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Occorre inoltre tener conto della non immediata disponibilità a causa del contratto di locazione opponibile alla procedura in corso e che sarà considerato nella stima applicando una detrazione del 10 per cento al valore venale.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. fabbricato urbano ad uso civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
superficie abitativa P2	88,40	€ 3.300,00	€ 291.720,00
balconi al P2	5,97	€ 3.300,00	€ 19.701,00
ripostiglio al P3	12,00	€ 3.300,00	€ 39.600,00
<b>Totale</b>	<b>106,37</b>		<b>€ 351.021,00</b>

- Valore corpo: € 351.021,00

- Valore accessori: -

- Valore complessivo intero: € 351.021,00

- Valore complessivo diritto e quota: € 351.021,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	<b>106,37</b>	<b>€ 351.021,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima lordo € 351.021,00

Spese di regolarizzazione edilizia: € 6.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alla presenza di contratto di locazione: € 34.502,10

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): € 31.051,89

#### Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 279.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

12 di 62

## Beni in Riccione (Rimini) via Ceccarini 164-166 Lotto 002

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **tavola calda / self service** sito in Riccione (RN) Via Ceccarini 164/166, posto al piano terra di edificio in parte residenziale ed in parte commerciale.

Composto da tavola calda al piano terra con sala pranzo, veranda uso sala pranzo, disimpegni, cucina, wc personale, dispensa, spogliatoio, servizi igienici clienti, corte esclusiva in gran parte occupata dalla veranda. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 99 m<sup>2</sup> oltre a veranda di circa 30 m<sup>2</sup> e corte esterna esclusiva di circa 7 m<sup>2</sup> (tale corte consiste nella porzione di corte non occupata dalla veranda).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 10 particella 69, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 694 m<sup>2</sup>

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 69 subalterno 21 categoria C/1, classe 11, consistenza 42 m<sup>2</sup>, superficie catastale 50 m<sup>2</sup> posto al piano T, rendita: € 1.971,73.

Confini: sub 22, sub 40 (BCNC), sub 35 salvo diversi e come in fatto;

- fabbricati: foglio 10 mappale 69 subalterno 22 categoria C/1, classe 1, consistenza 29 m<sup>2</sup>, superficie catastale 36 m<sup>2</sup> posto al piano T, rendita: € 1.361,43.

Confini: sub 21, sub 40 (BCNC) salvo diversi e come in fatto;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO:** I due esecutati persone fisiche risultano coniugati in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuole (buono), asilo nido (buono) supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche, i principali centri limitrofi sono Rimini, Cattolica, Misano Adriatico le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valconca e Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,1 km), ferrovia (0,5 km), autostrada (2 km), aeroporto (5 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione di anni 6, (prorogabile automaticamente di altri 6 anni alla scadenza, salvo disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A.R: da inviarsi almeno 1 anno prima della scadenza), canone di € 20.000,00 annui, da pagarsi in rate scadenti il 30 aprile, il 30 agosto e il 30 dicembre di ogni anno (ai sensi dell'art.32 della Legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75 % delle variazioni Istat, con decorrenza dal 30.04.2004 e prima scadenza il 29.04.2010, registrato a Rimini in data 03.05.2004 al n. 4844 serie III.

In data 17 novembre 2006 dinanzi al notaio XXX di Rimini a seguito di cessione in affitto d'azienda i locali sono stati ceduti, unitamente al contratto di locazione, alla società "Movida S.n.c. di XXX.

**Il contratto di locazione, risulta concluso e registrato in data antecedente al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 38/2021: trascrizione del 02/04/2021 art. 3374) dunque risulta opponibile alla procedura. (Vedi allegato 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Bper Banca spa, con sede in Modena contro XXX con sede in Riccione CF 02627130400**, la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2019, numero 1684/2019 di repertorio, iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part 662;  
importo ipoteca: € 670.000,00

importo capitale: € 610.066,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di XXX per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/05/2019, numero 833 di repertorio iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part 1442;

importo ipoteca: € 560.000,00

importo capitale: € 544.964,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banco BPM con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Forlì, presso avv. XXX Forlì) contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 12/06/2019, numero 994/2019 di repertorio iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part 1556;

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 555.980,86

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 4/03/2021 rep. n. .6001 trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9726,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	3.444,00 €
ipoteca giudiziale	€ 560.000,00	2.800,00 €	€ 94,00	2.894,00 €
ipoteca giudiziale	€ 600.000,00	3.000,00 €	€ 94,00	3.094,00 €
pignoramento Art. 3374			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				9.726,00 €

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/12/23, è allegato al numero 3.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni;
2. differenza nella misura delle altezze;
3. diversa conformazione della veranda.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che le difformità di cui al punto 1 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive del 2%. Riguardo ai punti 2 e 3, occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria, con un costo complessivo preventivabile pari a € 4.000,00. Si precisa che la presenza del controsoffitto non ha reso possibile la verifica puntuale delle altezze. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia. Sulla corte comune risultano presenti due manufatti: uno uso legnaia/deposito e l'altro consistente in un armadio contenente un frigorifero utilizzato da altra attività commerciale estranea alla procedura. Trattandosi di manufatti facilmente amovibili si ritiene di non dover regolarizzarli con apposita pratica edilizia; sarà sufficiente la loro rimozione prevedendo un costo pari a € 1.000,00.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; per l'aggiornamento catastale occorrerà prevedere due DOCFA per variazione della planimetrie agli atti con un costo onnicomprensivo pari a € 1.000,00 oltre iva e accessori di legge (tasse catastali comprese).

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio; la pulizia delle scale esterne di accesso all'unità immobiliare vengono eseguite autonomamente.*

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**XXX** nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. **XXX** proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- di atto di donazione a firma di Notaio – **XXX** in data 29/12/1989 ai nn. 11581/347 trascritto a Rimini in data 04/01/1990 Reg Gen 89 e Reg. Part. 78, con il quale riceveva in donazione da **XXX** nato a Coriano il 10 aprile 1913, e **XXX** nata a Rimini il 4 agosto 1915, il diritto di intera nuda proprietà, essendosi riservati i donanti l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento, degli immobili in Riccione censiti al NCEU fg. 10 part.69 **sub. 21**, sub. 26 e sub.28 (ora identificato con sub.47), nonché successiva riunione di usufrutto in morte di **XXX** Odoardo suddetti rispettivamente deceduti in data 28 ottobre 1993 e in data 11 luglio 1994.

- atto di compravendita a rogito notaio Luigi Ortolani di Riccione in data 17 marzo 1995, numero 43984/2957 di repertorio, trascritto a Rimini il 24 marzo 1995 Reg Gen. 2642 e Reg Part 1773, con il quale acquistava in dichiarato regime di separazione dei beni, il diritto di intera proprietà dell'immobile in Riccione censito al NCEU con il fg. 10 part.69 **sub.22**.

### 6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio la proprietà risulta in capo a **XXX** come sopra descritto.

## 7.PRATICHE EDILIZIE:

**Progetto, Prot. N.51 p.c. del 10.08.1936.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.114/1949 del 31.03.1949.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.136/3833 P.G. del 04.04.1950.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.191/1953 del 01.08.1953.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.486/1957 del 15.01.1958.**

**Licenza Edilizia, Prot. N.48/1959 del 17.10.1959.**

**Concessione in Sanatoria, Prot. N. 625 del 02.11.1987 ai sensi della Legge n. 47/1985.**

**Art.26, del 25.01.1995.**

**D.I.A., Prot. N. 184/2001 del 10.09.2001.**

**Autorizzazione Edilizia, Prot.n.13/2002 del 24.06.2002.**

**D.I.A. 590/05** per tamponamento verticale mediante struttura amovibile del tipo "a pacchetto", nel rispetto di quanto previsto dall'art.5 del capo II dell'All. C del RUE vigente. R.C.E. Art.40 ter.

## Descrizione tavola calda/self service di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **tavola calda / self service** sito in Riccione (RN) Via Ceccarini 164/166, posto al piano terra di edificio in parte residenziale ed in parte commerciale.

Composto da tavola calda al piano terra con sala pranzo, veranda uso sala pranzo, disimpegno, cucina, wc personale, dispensa, spogliatoio, servizi igienici clienti, corte esclusiva in gran parte occupata dalla veranda. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 99 m<sup>2</sup> oltre a veranda di circa 30 m<sup>2</sup> e corte esterna esclusiva di circa 7 m<sup>2</sup> (tale corte consiste nella porzione di corte non coperta da veranda).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 10 particella 69, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 694 m<sup>2</sup>

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 1936, la veranda è stata realizzata nel 2002. L'altezza interna è variabile da 2,56 a 3,62 m (altezze al controsoffitto variabili da 2,40 a 3,10 m).

### Destinazione urbanistica:

Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato negli Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Art.4.2). Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio negli ambiti urbani "Acr3 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. c - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo: MO, MS, RRC, RE esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione, D.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie tavola calda	Sup. reale lorda	99,50	1	99,50
veranda	Sup. reale lorda	31,90	0,70	22,33
corte esclusiva*	Sup. reale lorda	11,10	0,10	1,11
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>131,40</b>		<b>121,83</b>

\* porzione di corte libera, non occupata dalla veranda.

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile  
*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a.; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: discrete.



### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: metallo con vetro singolo; veranda in legno con chiusure trasparenti in pvc in parte morbide ed in parte rigide; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle rettangolari; condizioni discrete; posizione: balconi.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in graniglia tipo sale e pepe in cucina; pvc effetto legno in sala; piastrelle in ceramica in bagno; condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone; Cucina: materiale: piastrelle in ceramica.

## Impianti

*Condizionamento:* presente; 3 split Marca "Haier" collocati nella sala; corpo macchina esterno sulla parete esterna lato ovest. Sono altresì presenti due ventilatori nella zona sala.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità,  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Termico:* tipologia: l'impianto di condizionamento funziona anche da riscaldamento tramite pompa di calore; per l'acqua calda sanitaria è presente scaldabagno marca "Baxi" condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.



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

piano T	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
cucina	20	3,62	NO	buone
anti bagno	1,65	3,62		buone
w.c.	0,91	3,62	NO	buone
spogliatoio	3,65	3,62	NO	buone
dispensa	7,34	3,62	NO	buone
disimpegno	1,49	3,62		buone
wc	1,29	3,62		buone
anti bagno	1,19	3,62		buone
wc	1,19	3,62		buone
disimpegno	2,2	3,62		buone
sala	47,43	3,62	SE	buone
veranda	29,65	3,40-2,85	SE	buone
<b>totale</b>	<b>117,99</b>			

**Classe energetica dell'unità rif punto A:** L'APE agli atti colloca l'unità immobiliare oggetto di perizia in classe energetica "D" con un consumo di EP tot = 305,93 kWh/m<sup>2</sup>/anno, rilasciato il 09/04/2019 e con scadenza al 09/04/2029, N°07197-025669-2019. Vedi allegato al n 5 .

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una buona ripresa delle vendite, successivamente all'impatto del periodo pandemico che aveva destabilizzato il settore ristorativo. L'OMI analizza segmenti di mercato diversi rispetto a quello in trattazione, altrettanto dicasi per il portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Per il segmento commerciale l'OMI riporta valori compresi tra € 3.500,00 e € 7.000,00 al metro quadrato per negozi in stato conservativo normale. Il borsino immobiliare riporta per immobili ad uso commerciale, nella medesima zona, valori compresi tra € 1.671,00 e € 4.458,00 al metro quadrato. Non sono stati reperiti atti di recenti compravendite relativi ad immobili ad uso ristorativo. Dall'analisi delle offerte di vendita presenti sul portale immobiliare.it è emersa una proposta di vendita di locali ad uso ristorativo in zona centralissima (ristorante sulla spiaggia) con valori riferiti al metro quadro pari a circa quattromilacinquecento euro; risulta però in tale cifra compresa anche l'attività commerciale. Altri annunci immobiliari vedono posti in vendita edifici ad uso alimentari/gastronomia in zona paese, con valori al metro quadrato intorno a duemila euro. La forbice di valori risultante dall'analisi delle offerte immobiliari risulta quindi decisamente ampia. Si ritiene utile, per avere un ulteriore riferimento, valutare l'immobile anche con il metodo di stima della capitalizzazione dei redditi, facendo riferimento al canone della locazione attualmente in corso, utilizzando un saggio di capitalizzazione pari al 6,5 % (con i valori Omi si ricava un saggio di capitalizzazione pari al 6,86%): si giunge, così, ad un valore complessivo dell'immobile che si colloca intorno ai quattrocentomila euro. Se si utilizza un saggio di capitalizzazione del 5.5 % (con i valori del Borsino immobiliare si ricava un saggio di capitalizzazione del 5,49%) si ottiene un valore complessivo dell'immobile prossimo ai quattrocentottantamila euro.

Considerate le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, dati metrici ed infine la situazione del mercato sopra descritta, si ritiene congruo assegnare un valore unitario pari a € 3.800,00 al metro quadrato euro per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Il contratto di locazione opponibile alla procedura, sarà considerato in fase di stima del valore applicando una decurtazione pari al dieci per cento sul valore venale.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. fabbricato urbano ad uso civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
superficie tavola calda	99,50	€ 3.800,00	€ 378.100,00
veranda	22,33	€ 3.800,00	€ 84.854,00
corte esclusiva	1,11	€ 3.800,00	€ 4.218,00
Totale	<b>121,83</b>		€ 467.172,00

-Valore corpo:	€ 467.172,00
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 467.172,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 467.172,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Tavola calda/self service	121,83	€ 467.172,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore di stima lordo € 467.172,00

---

Spese di regolarizzazione edilizia e ripristino luoghi: € 5.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alla presenza  
di contratto di locazione: € 46.217,20

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): € 41.595,48

**Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 374.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Beni in Riccione (Rimini) via Sardegna 31 Lotto 003

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa, con annesso edificio residenziale in gran parte al grezzo, dotata di ampia corte esterna con soprassuolo arboreo costituito da diverse specie ornamentali e non solo (pini, cipressi e olivi tra i più rappresentati).

**L'unità abitativa principale**, costituita dalla villa già abitata, posta al piano terra e primo, risulta così composta:

al PT, soggiorno (utilizzato come camera) con wc e anti, studio (utilizzato come cucina), bagno (utilizzato come ripostiglio), camera (utilizzata come bagno), camera, soggiorno con camino (in parte utilizzato come disimpegno), disimpegno, cucina, pranzo, dispensa (utilizzata come camera con relativo bagno), ingresso, portico; al P1, accessibile con scala interna posta nel soggiorno con il camino, 4 camere, bagno e w.c. oltre disimpegno e terrazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 270 m<sup>2</sup> al PT oltre a portici per circa 45 m<sup>2</sup>, di circa 112 m<sup>2</sup> al P1 oltre a terrazzo di circa 194 m<sup>2</sup>. Durante il sopralluogo parte dei vani dell'edificio di cui al successivo punto, sono risultati utilizzati come lavanderia e cantina/deposito e autorimessa dagli occupanti dell'immobile principale. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 18 particella 6, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2665 m<sup>2</sup>. Tale area si configura come una corte utilizzata a giardino con soprassuolo arboreo in buono stato e presenza di oltre 40 olivi in produzione.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 18 mappale 6 subalterno 2 categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 275 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte 243 m<sup>2</sup>) posto al piano T-1, rendita: € 1.446,08.  
Confini: sub 3, sub 3 e 4 della part.353, sub 1 corte esterna (BCNC) salvo diversi e come in fatto.
- fabbricati: foglio 18 mappale 6 subalterno 3 categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 111 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 111 m<sup>2</sup>) posto al piano T, rendita: € 681,72.  
Confini: : sub 2, sub 3 e 4 della part.353, sub 1 corte esterna (BCNC) salvo diversi e come in fatto .

**L'unità abitativa secondaria**, abbinata alla villa, risulta in gran parte al grezzo, posta al piano seminterrato, terra e primo, risulta così composta (la sua potenziale distribuzione interna è quella che risulta dall'ultimo progetto autorizzato, a cui si fa riferimento per descrivere le seguenti potenziali destinazioni d'uso):

al PS1: due autorimesse, ripostigli, cantine, vano scale che mette in collegamento i piani S1-T-1;

al PT, completamente al grezzo e senza partizioni interne, solo due vani risultano completati e sono quelli utilizzati unitamente agli immobili

dell'unità principale (cantina e lavanderia in adiacenza all'immobile principale); ingresso, soggiorno con pranzo, cucina, tre camere, vano scale, bagno, cantina e lavanderia (queste ultime due completate e utilizzate unitamente agli immobili dell'unità principale come prima detto).

al P1: completamente al grezzo e senza partizioni interne, pranzo, soggiorno, cucina, tre bagni, due camere, due logge, ripostiglio, vano scale, disimpegno, balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 180 m<sup>2</sup> al PS1, di circa 212 m<sup>2</sup> al PT oltre a tettoia di circa 40 m<sup>2</sup> e terrazza di ingresso di circa 21 m<sup>2</sup>, di circa 209 m<sup>2</sup> al P1 oltre a balconi per circa 50 m<sup>2</sup>. L'immobile è inoltre dotato di ampia corte esterna (2803 m<sup>2</sup> catastali) con soprassuolo arboreo costituito da diverse specie ornamentali e non solo (pini, cipressi e olivi tra i più rappresentati; in particolare sono risultati presenti oltre 50 olivi in produzione).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 18 particella 353, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2803 m<sup>2</sup>. Tale area si configura come una corte utilizzata a giardino con soprassuolo arboreo in buono stato e presenza di oltre 50 olivi in produzione.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 18 mappale 353 subalterno 3 categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 172 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 164 m<sup>2</sup>) posto al piano 1, rendita: € 939,95. Confini: sottostante sub 4, part.6 sub 2, salvo diversi e come in fatto.
- fabbricati: foglio 18 mappale 353 subalterno 4 categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 142 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 142 m<sup>2</sup>) posto al piano T, rendita: € 681,72. Confini: sovrastante sub.3, sub 1 (BCNC), part. 6 sub 1, part. 6 sub 2 salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO:** I due debitori, persone fisiche, risultano coniugati in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (di pregio), a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuole (discreto), asilo nido (discreto) supermercato (discreto), negozi al dettaglio (discreto), farmacia (discreto), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Centro storico, i principali centri limitrofi sono Rimini, Misano Adriatico, Cattolica le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Castello degli Agolanti, Rocche e Castelli della Valconca e della Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,3 km), ferrovia (2 km), autostrada (1,4 km), aeroporto (5 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta in parte occupato da terzi in forza di contratto di locazione di anni 4, (prorogabile automaticamente di altri 4 anni alla scadenza, salvo disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A.R. da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza), canone di € 6.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 (il locatore dichiara di optare per il c.d. regime della cedolare secca pertanto dichiara di rinunciare per l'intera durata contrattuale e l'eventuale periodo di proroga alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone inclusa la variazione Istat), con decorrenza dal 01.11.2020 e prima scadenza il 31.10.2024. Il contratto riporta il seguente testo: "...L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone signori XXX, con lui conviventi, condizione di cui si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione."

**Il contratto di locazione (registrato il 20/11/2020 al n. 008749-serie 3T e codice identificativo TG320T008749000SJ), risulta concluso e registrato in data antecedente al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 38/2021: trascrizione del 02/04/2021 art. 3374), pertanto è da ritenersi opponibile alla procedura. (Vedi allegato 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 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) a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede Rimini (Rn)** (*domicilio ipotecario eletto in Rimini, via XX settembre 1870 n.63*) **contro XXX a quale terzo datore di ipoteca, debitore non datore di ipoteca XXX srl in liquidazione** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da atto notarile a firma di notaio **XXX** di Rimini numero 2111950/22722 del 26/11/2018, a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 29/11/2018 Reg. Gen. 15684 Reg. Part 2852;  
importo ipoteca: € 1.800.000,00  
importo capitale: € 900.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Bper Banca spa, con sede in Modena contro XXX con sede in Riccione CF 02627130400**, la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2019, numero 1684/2019 di repertorio, iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part 662;  
importo ipoteca: € 670.000,00  
importo capitale: € 610.066,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/05/2019, numero 833 di repertorio iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part 1442;  
importo ipoteca: € 560.000,00  
importo capitale: € 544.964,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banco BPM con sede in Milano** (*domicilio ipotecario eletto in Forlì, presso avv. XXX Forlì*) **contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 12/06/2019, numero 994/2019 di repertorio iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part 1556;  
importo ipoteca: € 600.000,00  
importo capitale: € 555.980,86

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 4/03/2021 rep. n .6001 trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9761,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.800.000,00		€ 35,00	35,00 €
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	3.444,00 €
ipoteca giudiziale	€ 560.000,00	2.800,00 €	€ 94,00	2.894,00 €
ipoteca giudiziale	€ 600.000,00	3.000,00 €	€ 94,00	3.094,00 €
pignoramento Art. 3374			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				9.761,00 €

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/12/23, è allegato al numero 3.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

##### *Edificio principale*

1. difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri interni;
2. differenza nella misura delle altezze;
3. diversa distribuzione degli spazi interni;
4. chiusura del portico con finestra scorrevole.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che le difformità di cui al punto 2 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive del 2%; si specifica però che la presenza del controsoffitto in alcuni punti non ha reso sempre possibile la verifica puntuale delle altezze. Riguardo ai punti 1 e 3, occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria, con un costo complessivo preventivabile pari a € 5.000,00. Riguardo al punto 4, la finestra scorrevole a chiusura del portico dovrà essere rimossa, prevedendo una spesa di 1.000,00. Si segnalano la presenza di fessurazioni e setolature nei muri e di un cedimento della pavimentazione posta al PT nella porzione sud est probabilmente imputabile ad un anomalo assestamento del terreno sottostante. Il terrazzo di copertura al P1 presenta inoltre l'impermeabilizzazione oramai compromessa e a fine ciclo; le acque piovane in alcuni punti si infiltrano e determinano il deterioramento delle strutture edilizie. Durante il sopralluogo si è inoltre riscontrato il crollo di un camino al P1. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

*Edificio secondario in gran parte al grezzo*

1. difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri interni;
2. differenza nella misura delle altezze;
3. diversa distribuzione degli spazi interni;
4. diversa conformazione della pavimentazione nella zona esterna di ingresso all'edificio;
5. chiusura di alcune aperture interne e realizzazione di nuove aperture;
6. realizzazione di ampliamento del vano seminterrato e realizzazione di scala interna di collegamento tra il PS1 e il PT;
7. realizzazione di copertura, tramite pannelli tipo "sandwich", su una porzione del corsello esterno di accesso alla zona autorimesse al PS1 e realizzazione di tettoia.

Essendo in gran parte al grezzo la verifica puntuale delle altezze interne non risulta sempre possibile. Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che le difformità di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria. Per le difformità di cui ai punti 6 e 7 occorrerà procedere con il ripristino dei luoghi prevedendo una spesa pari a € 7.000,00. Si segnala la presenza di fessurazioni evidenti sulle strutture edili in particolare nella porzione più ovest dell'edificio. In generale sarà comunque necessario presentare una nuova pratica edilizia per il completamento dell'edificio e nell'occasione si potranno sanare le difformità riscontrate e/o procedere al ripristino di quelle non regolarizzabili. La spesa per tale pratica edilizia, dovendo prevedere anche un intervento strutturale per consolidare parte dell'edificio, non risulta facilmente stimabile. Si terrà conto in fase di stima dell'alea che grava sull'immobile derivante dal cedimento di parte della struttura. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia

4.3.2. *Conformità catastale:*

Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; per la pratica di aggiornamento catastale, che determinerà anche una variazione nella rendita catastale, occorrerà prevedere un costo onnicomprensivo pari a € 3.000,00 oltre iva e accessori di legge (tasse catastali comprese).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio in quanto trattasi di unico proprietario.*

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

XXX nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. XXX proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- atto di compravendita a rogito notaio XXX di Rimini in data 26 ottobre 1972, numero 16843/10739 di repertorio, trascritto a Forlì il 28 ottobre 1972 all'art. 10395, con il quale acquistava gli immobili in Riccione già censiti al Catasto Terreni con il fg. 18 part.6, 7 e 232 (terreno con sovrastante fabbricato rurale).

### 6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio la proprietà risulta in capo a XXX come sopra descritto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione, Prot. N.310/1955 del 07.10.1955.

Concessione Edilizia, Prot. N.155/1992 del 08.05.1993.

Variante alla Concessione Edilizia 155/1992, Prot. N.29053 del 18.03.1995.

Concessione in Sanatoria, Prot. Spec. 3792. del 04.02.2005 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Dalle indagini condotte presso l'ufficio archivio comunale, non è stata reperita pratica di agibilità.

## Descrizione villa con edificio residenziale al grezzo annesso di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa, con annesso edificio residenziale in gran parte al grezzo, dotato di ampia corte esterna con soprassuolo arboreo costituito da diverse specie ornamentali e non solo (pini, cipressi e olivi tra i più rappresentati).

**L'unità abitativa principale**, costituita dalla villa già abitata, posta al piano terra e primo, risulta così composta:

al PT, soggiorno (utilizzato come camera) con wc e anti, studio (utilizzato come cucina), bagno (utilizzato come ripostiglio), camera (utilizzata come bagno), camera, soggiorno con camino (in parte utilizzato come disimpegno), disimpegno, cucina, pranzo, dispensa (utilizzata come camera con relativo bagno), ingresso, portico; al P1; accessibile con scala interna posta nel soggiorno con il camino, 4 camere, bagno e w.c. oltre disimpegno e terrazzo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 270 m<sup>2</sup> al PT oltre a portici per circa 45 m<sup>2</sup>, di circa 112 m<sup>2</sup> al P1 oltre a terrazzo di circa 194 m<sup>2</sup>. Durante il sopralluogo parte dei vani dell'edificio, di cui al successivo punto, sono risultati utilizzati come lavanderia e cantina/deposito e autorimessa dagli occupanti dell'immobile principale. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 18 particella 6, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2665 m<sup>2</sup>.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**L'unità abitativa secondaria**, abbinata alla villa, risulta **in gran parte al grezzo**, posta al piano seminterrato, terra e primo, risulta così composta (la sua potenziale distribuzione interna è quella che risulta dall'ultimo progetto autorizzato, a cui si fa riferimento per descrivere le seguenti potenziali destinazioni d'uso interne):

al PS1: due autorimesse, ripostigli, cantine, vano scale che mette in collegamento i piani S1-T-1;

al PT, completamente al grezzo e senza partizioni interne, solo due vani risultano completati e sono quelli utilizzati unitamente agli immobili di cui all'edificio principale (cantina e lavanderia in adiacenza all'immobile di cui all'edificio principale); ingresso, soggiorno con pranzo, cucina, tre camere, vano scale, bagno, cantina e lavanderia (queste ultime due completate e utilizzate unitamente agli immobili di cui all'edificio principale come prima detto).

al P1: completamente al grezzo e senza partizioni interne, pranzo, soggiorno, cucina, tre bagni, due camere, due logge, ripostiglio, vano scale, disimpegno, balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 180 m<sup>2</sup> al PS1, di circa 212 m<sup>2</sup> al PT oltre a tettoia di circa 40 m<sup>2</sup> e terrazza di ingresso di circa 21 m<sup>2</sup>, di circa 209 m<sup>2</sup> al P1 oltre a balconi per circa 50 m<sup>2</sup>.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 18 particella 353, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2803 m<sup>2</sup>.

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 1936, la veranda è stata realizzata nel 2002. L'altezza interna è variabile da 2,56 a 3,62 m (altezze al controsoffitto variabili da 2,40 a 3,10 m).

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 28 PTCP). Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio nel TERRITORIO RURALE - interventi ordinari Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000), Aree in ambito agricolo di rilievo paesaggistico (CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE).

#### **Edificio principale**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie abitativa PT	Sup. reale lorda	269,05	1	269,05
portico al PT	Sup. reale lorda	37,40	0,6	22,44
portico al PT	Sup. reale lorda	8,60	0,6	5,16
superficie abitativa P1	Sup. reale lorda	112,80	1	112,80
terrazzo al P1 fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,3	7,5
terrazzo al P1 oltre 25 mq	Sup. reale lorda	169,40	0,1	16,94
corte esterna	Sup. reale lorda	2665,00	0,02-0,1*	46
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3287,25</b>		<b>479,89</b>

\* Per Ville e villini le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate di cui all'all.5, prevedono il computo delle superfici commerciali per Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

#### Edificio secondario in gran parte al grezzo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie autorimesse PS1	Sup. reale lorda	106,70	0,5	53,35
superficie ripostigli al PS1	Sup. reale lorda	74,20	0,5	37,10
superficie abitativa al grezzo PT	Sup. reale lorda	210,60	1	210,60
cantina e lavanderia al PT	Sup. reale lorda	51,80	0,5	25,90
superficie abitativa al grezzo P1	Sup. reale lorda	208,20	1	208,20
terrazzi al PT fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,3	7,5
terrazzi al P1 oltre 25 mq	Sup. reale lorda	120,13	0,1	12,01
balconi al P1 fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,3	7,5
balconi al P1 oltre 25 mq	Sup. reale lorda	33,45	0,1	3,35
corte esterna	Sup. reale lorda	2803,00	0,02-0,1*	48
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3658,08</b>		<b>613,51</b>

Le porzioni abusive non sanabili al PS1 non vengono valorizzate in quanto i costi di demolizione e ripristino dei luoghi si ritiene uguagliano il loro valore d'uso.

## Caratteristiche descrittive edificio principale:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile  
*Strutture verticali:* materiale: muratura; condizioni: discrete.  
*Travi:* materiale: muratura; condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto; condizioni: discrete.



Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppie finestre; finestra interna in legno con vetro singolo; finestra esterna in alluminio con vetro singolo; presenza di inferriate; scuri in legno; condizioni: mediocri.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura; senza coibentazione; condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: al PT pavimentazione continua in cemento; al P1 il terrazzo risulta privo di pavimentazione ma solo con guaina in pessimo stato, con fenomeni di infiltrazioni.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in cotto (mattoni levigati; piastrelle in ceramica in bagno; condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone;. Cucina: materiale: piastrelle in ceramica.

Impianti

*Gas:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità,  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Condizionamento:* presente; 2 split Marca "Sanyo" collocati al P1 nel disimpegno e in una camera, corpo macchina esterno sul terrazzo; condizioni: mediocri; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Termico:* tipologia: caldaia Marca Immergas mod Zeus 24 Kw (posizionato all'esterno in armadio adiacente al muro); radiatori in ghisa; Termostato marca Immergas condizioni: buone; certificazione di conformità: non fornita. Ulteriore caldaia, a condensazione, posizionata nella lavanderia del fabbricato secondario annesso al principale, marca Buderus; non in funzione al momento del sopralluogo; certificazione di conformità: non fornita.  
*Corte esterna:* presenza di diverse alberature in gran parte costituite da pini domestici, cipressi e olivi. Gli olivi sono oltre 40 distribuiti nella corte, in piena produzione. In generale le alberature versano in buono stato fitosanitario. Sono altresì sporadici esemplari di cedro e pino nero. La componente arbustiva è caratterizzata da ligustro, pittosporo, rosmarino e siepi di pittosporo e alloro. I percorsi esterni non risultano sempre in buono stato, ma ancora abbastanza funzionali.



## **Caratteristiche descrittive edificio secondario, in gran parte al grezzo:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile  
*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: discrete.  
*Travi:* materiale: c.a.; condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto; condizioni: discrete.



Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* presenti in parte; legno e vetro singolo; al PT metallo e vetro; condizioni: mediocri.  
*Infissi interni:* in gran parte non esistenti; al PS1 in metallo e parte in legno; al PT legno; condizioni mediocri.  
*Pavim. Interna:* al grezzo; solo in una autorimessa al PS1, lavanderia e cantina al PT materiale: piastrelle; condizioni: discrete.

Impianti

*Gas:* assente,  
*Elettrico:* tipologia: canaline esterne; condizioni: mediocri; conformità: non fornita certificazione di conformità.  
*Condizionamento:* assente.  
*Termico:* assente.

*Pozzo:* presenza di un pozzo nella corte esterna; è stata richiesta della sua registrazione all'ufficio acque sotterranee dell'ARPAE Demanio idrico ma al momento della stesura del presente elaborato non è ancora pervenuta risposta.

*Corte esterna:* presenza di diverse alberature in gran parte costituite da pini domestici, cipressi e olivi. Gli olivi sono oltre 50 distribuiti nella corte, in piena produzione. In generale le alberature versano in buono stato fitosanitario. La componente arbustiva è caratterizzata da ligustro, pittosporo, rosmarino e siepi di pittosporo e alloro. I percorsi esterni non risultano sempre in buono stato, ma ancora abbastanza funzionali.



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

### Edificio principale

Piano T	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
cucina (studio)*	17,88	2,84	SE	discrete
camera (soggiorno)*	28,87	2,74	SE	discrete
anti (ripostiglio)*	1,58	2,74		discrete
bagno(ripostiglio)*	1,44	2,74		discrete
ripostiglio (bagno)*	4,7	2,74	NE	discrete
camera	10,43	2,74	NE	discrete
camera	13,63	2,74	NO-NE	discrete
disimpegno	7,09	2,74		discrete
soggiorno	28,51	2,96	NO	discrete
disimpegno(soggiorno)*	12,91	2,96		discrete
vano scale	4,9			discrete
disimpegno (office)*	10,36	2,9		discrete
anti (ripostiglio)*	2,21	2,9		discrete
bagno(ripostiglio)*	2,34	2,9		discrete
camera(dispensa)*	9,2	2,9	NO	discrete
cucina	16,83	2,88	SO	discrete
pranzo	18,34	2,7	SE	discrete
ingresso	25,08	3,48	NO	discrete
portico	6,36	3,48	NO	discrete
portico	34,56	3,4	SO-SE	discrete
<i>totale PT</i>	<i>257,22</i>			
<b>Piano 1</b>				
camera	20,04	2,89	SO-SE	discrete
camera	14,86	2,89	SO-NO	discrete
bagno	8,2	2,89	NO	discrete
bagno	4,51	2,89		discrete
camera	13,69	2,89	NO-NE	discrete
camera	14,19	2,89	NE-SE	discrete
dismpegno	10,76			discrete
vano scale	4,78			discrete
terrazzo	194,4		SE	solo guaina
<i>totale P1</i>	<i>285,43</i>			
<b>totale</b>	<b>542,65</b>			
corte esterna (sup catastale)	2665			discrete

\*tra parentesi è indicata la destinazione prevista da progetto.

<b>Edificio secondario al grezzo</b>				
<b>Piano S1</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
autorimessa	37,51	2,66	SO	al grezzo
autorimessa	59,68	2,53	SO	discrete
vano scale	4,06			al grezzo
vano ascensore	2,55			al grezzo
ripostiglio (corsello esterno)*	47,91	2,59-2,90	SE	al grezzo, ma pavimentato
ripostiglio	6,34	2,08		al grezzo
disimpegno (sala macchine e CT)*	37,81	2,65	SO	al grezzo
ripostiglio (porzione abusiva)**	38,18	2,53	NE	discrete
vano scala (abusivo)**	5,17			discrete
<i>totale PSI</i>	<i>239,21</i>			
<b>Piano T</b>				
vano scale	7,59			al grezzo
vano ascensore	2,55			al grezzo
pranzo	26,56	2,96		al grezzo
sup abitativa al PT	105,04	3,06	SE-NO	al grezzo
lavanderia	14,84	2,81	SE	discrete
cantina	23,07	2,83	NO	discrete
vano scala (abusivo)**	4,31			discrete
<i>totale PT</i>	<i>183,96</i>			
<b>Piano 1</b>				
sup abitativa al P1	177,81	2,03-3,92	SE-NO	al grezzo
vano scale	7,94			al grezzo
vano ascensore	2,5			al grezzo
balcone	5,4		NO	al grezzo
balcone	9,1		NO	al grezzo
balcone	4,99		SO	al grezzo
balcone	32		SE	al grezzo
<i>totale P1</i>	<i>239,74</i>			
<b>totale</b>	<b>662,91</b>			
corte esterna (sup catastale)	2803			discrete

\*tra parentesi è indicata la destinazione prevista da progetto.

\*\*la superficie abusiva non sarà valorizzata in termini economici in quanto il suo valore d'uso equivale ai costi da sostenere per il suo ripristino.

**Classe energetica dell'unità principale:** L'APE, agli atti, riferito al sub 2 (Fg 18 part 6), colloca l'edificio in classe energetica "G" con un consumo di EP tot = 331,97 kWh/m<sup>2</sup>/anno, rilasciato il 30/10/2020 e con scadenza al 30/10/2030, N° 00350-070576-2020. Vedi allegato al n 5.

Per quanto riguarda l'edificio secondario, essendo al grezzo e privo di impianto di riscaldamento, non si è provveduto alla redazione dell'Ape.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una contrazione delle compravendite con un andamento dei valori senza consistenti decrementi, anzi piuttosto si assiste ad un seppur leggero incremento dei valori. L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma stima un calo, a livello nazionale, del numero di compravendite pari al 14,6% su base annua rispetto al 2022. Contemporaneamente però stima un incremento dei prezzi dell'1% a livello nazionale. L'OMI riporta, nel primo semestre 2023, per ville e villini nella zona Periferica/Colle dei Pini, valori compresi tra € 3.500,00 e € 6.300,00 al mq. Il portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riporta valori, per ville e villini, compresi tra un minimo di € 2.749,00 e un massimo di € 4.435,00 collocando il valore medio a € 3.592,00. Esaminando le offerte attuali del mercato immobiliare in zona, i valori nel caso di immobili residenziali da ristrutturare, aventi caratteristiche simili a quello in trattazione, cambiano sensibilmente rispetto a quanto indicato dall'OMI, attestandosi su cifre sensibilmente inferiori ai tremila euro al metro quadrato.

Il mercato immobiliare degli appartamenti si trova in fase di recessione negli ultimi sei mesi, anche se la zona in trattazione risulta comunque essere una delle più care nell'ambito comunale (Fonte: Mercato Immobiliare). Analizzando l'andamento dei prezzi si evidenzia il raggiungimento del picco massimo del prezzo medio di vendita nel periodo estivo, pertanto quello attuale sembra un calo fisiologico dei valori (Fonte: Immobiliare.it).

L'osservatorio immobiliare FIAIP 2022 indica per gli immobili residenziali in buono stato valori compresi tra 2.000,00 e 2.500,00 Euro al metro quadrato; nel caso degli immobili da ristrutturare i valori risultano compresi tra 1.500,00 e 2.000,00 Euro al metro quadrato. Va segnalato però che tali valori si riferiscono ad un'area molto vasta a monte della SS16, mentre l'immobile in oggetto è situato nella porzione collinare panoramica e vicino alla prestigiosa via Dei Pini.

Riguardo al caso specifico dell'immobile in trattazione la posizione nella prestigiosa zona del Colle dei Pini, seppure nella sua porzione più periferica, costituisce una condizione di merito, unitamente alla panoramicità del luogo; condizioni di demerito sono rappresentate dalla presenza di fenomeni di assestamento degli immobili che richiedono una indagine statica approfondita, dalla necessità di interventi di ristrutturazione.

**Per l'immobile principale**, il riferimento di mercato è quello della abitazioni da ristrutturare visto lo stato conservativo in cui si presenta. La presenza di una corte esterna di ampia superficie e con un ben rappresentato soprassuolo arboreo in buono stato rende abbastanza particolare il bene da stimare, che sembra avere pochi comparabili analoghi. Consultando i valori immobiliari dichiarati del portale dell'Agenzia delle Entrate, sono stati reperite diverse compravendite di beni posti nella medesima zona Omi: filtrando tra i dati, quelli riferiti a immobili aventi superfici il più possibile comparabili con quella del cespite da stimare, si ottengono valori unitari compresi tra i milleseicento e i tremila euro al metro quadrato. Considerate le sue caratteristiche costruttive, le finiture e le condizioni generali del bene, si ritiene congruo assegnare il valore di € 2.600,00 Euro al metro quadrato per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

**Per l'edificio secondario**, in gran parte **al grezzo**, l'analisi del mercato ha prodotto un interessante annuncio di vendita in zona limitrofa a quella in trattazione con un valore al metro quadrato pari a circa millequattrocento Euro; tale immobile comprabile presenta caratteristiche dimensionali inferiori a quello oggetto di stima ma la sua estrema vicinanza nonché la situazione in cui si presenta molto simile, essendo al grezzo anch'esso, presenta una certa rilevanza ai fini della presente stima. L'edificio oggetto di stima presenta il cedimento della

porzione più ovest con lesioni rilevabili interessanti il PT e P1; tale situazione determina un decremento del valore. Fatte tali premesse si assegna a tale edificio il valore unitario di 1.200,00 Euro al metro quadrato. La cantina e la lavanderia al PT, attualmente in uso al fabbricato principale, essendo state completate verranno valorizzate con il valore unitario utilizzato per il fabbricato principale. La superficie relativa all'ampliamento realizzato al PS1, per cui occorrerà procedere con il ripristino dei luoghi, non viene valorizzata in quanto si ritiene che il suo valore d'uso equivalga al costo da sostenere per il ripristino. Come ulteriore parametro si è proceduto alla stima del valore di trasformazione. Considerate le sue caratteristiche, un livello di finitura dell'edificio medio per la zona, si ritiene congruo assegnare il valore di € 3.000,00/mq per l'immobile allo stato finito. A tale valore occorrerà detrarre il costo degli interventi e materiali necessari per il completamento dell'immobile che al momento si trova allo stato grezzo. Il calcolo del valore attuale dell'immobile è stato effettuato tramite il metodo del valore di trasformazione, definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione ( $V_t = (V_{mp} - K_{tr})/q^n$ ). Ai fini del calcolo si assumeranno i seguenti valori: superficie commerciale pari a 613,50 m<sup>2</sup>; valore dell'immobile post trasformazione ( $V_{mp}$ ) pari a € 3.000,00/mq; costo di tutti gli interventi e opere necessari per ultimare l'immobile ( $K_{tr}$ ) stimato pari a circa € 910.000,00 comprendendo in tale costo le spese tecniche, gli imprevisti, le spese di commercializzazione e l'utile del promotore; coefficiente di anticipazione ( $q$ ) pari a 1,036 ( $r=3,6\%$ ); orizzonte temporale per completare l'operazione pari a 3 anni. Sviluppando i calcoli si ottiene un valore dell'immobile complessivo pari a circa € 770.000,00; riferendo tale valore alla superficie commerciale si ottiene un valore di circa € 1.250,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Questo da ulteriore prova della correttezza del valore unitario indicato, pari a 1.200,00 € al metro quadrato, indicato sopra.

**Per quanto concerne la corte esterna**, costituita da ampio giardino con soprassuolo arboreo ed arbustivo in buono stato ci si è attenuti al D.P.R. n. 138/98 Allegato C, in cui si specifica che nel caso di Ville e Villette i giardini devono essere computati solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie abitativa, utilizzando un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% fino alla superficie pari al sestuplo della superficie abitativa e un coefficiente pari al 2% per la parte eccedente il sestuplo della superficie abitativa. Il valore di superficie così calcolato è stato poi moltiplicato per il valore unitario della superficie abitativa utilizzando come riferimento quello dell'unità immobiliare principale (cioè 2.600,00 Euro al metro quadrato); si ritiene che in tale valore possa essere ricompreso anche il soprassuolo e i percorsi esistenti.

Occorre inoltre tener conto della non immediata disponibilità a causa del contratto di locazione opponibile alla procedura. Pertanto si procederà con l'applicazione di una detrazione del 5 per cento al valore venale.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. fabbricato urbano ad uso civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Edificio principale	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
superficie abitativa PT	269,05	€ 2.600,00	€ 699.530,00
portico al PT	22,44	€ 2.600,00	€ 58.344,00
portico al PT	5,16	€ 2.600,00	€ 13.416,00
superficie abitativa P1	112,80	€ 2.600,00	€ 293.280,00
terrazzo al P1 fino a 25 mq	7,5	€ 2.600,00	€ 19.500,00
terrazzo al P1 oltre 25 mq	16,94	€ 2.600,00	€ 44.044,00
corte esterna	46	€ 2.600,00	€ 119.600,00
Edificio secondario in gran parte al grezzo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
superficie autorimesse PS1	53,35	€ 1.200,00	€ 64.020,00
superficie ripostigli al PS1	37,10	€ 1.200,00	€ 44.520,00
superficie abitativa al grezzo PT	210,60	€ 1.200,00	€ 252.720,00
cantina e lavanderia al PT	25,90	€ 2.600,00	€ 67.340,00
superficie abitativa al grezzo P1	208,20	€ 1.200,00	€ 249.840,00
terrazzi al PT fino a 25 mq	7,5	€ 1.200,00	€ 9.000,00
terrazzi al P1 oltre 25 mq	12,01	€ 1.200,00	€ 14.412,00
balconi al P1 fino a 25 mq	7,5	€ 1.200,00	€ 9.000,00
balconi al P1 oltre 25 mq	3,35	€ 1.200,00	€ 4.020,00
corte esterna	48	€ 2.600,00	€ 124.800,00
<b>Totale</b>	<b>1.093,40</b>		<b>€ 2.087.386,00</b>

-Valore corpo:	€ 2.087.386,00
- Valore accessori:	.....----
- Valore complessivo intero:	€ 2.087.386,00-
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.087.386,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
<b>A</b>	<b>Edificio principale</b>	<b>479,89</b>	<b>€ 1.247.714,00</b>
	<b>Edificio secondario al grezzo</b>	<b>613,51</b>	<b>€ 839.672,00</b>
	<b>Totale</b>	<b>1.093,40</b>	<b>€ 2.087.386,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

38 di 62

**Adeguamenti e correzioni della stima in seguito all'appurata opponibilità del contratto di locazione alla procedura**

Valore di stima lordo € 2.087.386,00

Spese di regolarizzazione edilizia e ripristino luoghi:

€ 13.000,00

Riduzione del valore del 5% dovuto alla presenza di contratto di locazione:

€ 103.719,30

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

€ 197.066,67

**Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 1.774.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Beni in Riccione (Rimini) via Sardegna 31 Lotto 004

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **terreno agricolo** sito in Riccione (RN), in via Sardegna n. 31, nel comune di Riccione (Rimini).

Il terreno, della superficie catastale complessiva pari a 22.834,00 m<sup>2</sup>, è costituito da quattro particelle distinte formanti un unico appezzamento coltivato in parte ad olivi ed in parte a seminativo con sovrastanti due manufatti abusivi ad uso ricovero attrezzi e deposito.

Il terreno di giacitura collinare si presenta esposto a sud est. Sul terreno sono presenti circa 150 olivi in buono stato e in piena produzione. Tali olivi sono concentrati in particolare sulla particella 354 per un'estensione di circa quattromila metri quadrati, ulteriori mille metri quadrati circa sono concentrati sulle particelle 358 (circa 300 mq) e sulla particella 278 (circa 900 mq). La restante superficie risulta a seminativo. Il terreno è ben gestito anche dal punto di vista delle sistemazioni idrauliche superficiali. L'accesso avviene tramite cancello trattorabile da via Sardegna, in prossimità del civico 31 (*Nell'atto di compravendita della particella 278 è riportato il diritto di passo con qualsiasi mezzo sul viale poderale distinto in catasto al foglio 18 particella 5 di catastali 1174 mq per accedere alla via Sardegna; tale accesso, al momento del sopralluogo, non è risultato utilizzato*). Sulla particella 354 sono presenti due manufatti abusivi, in mediocre stato di conservazione: uno realizzato tramite struttura metallica, senza fondazioni, e telone plastificato ad uso ricovero attrezzi; l'altro costituito da un manufatto in muratura ad uso deposito e nel quale è collocata una pompa idraulica per alimentare l'impianto di irrigazione. Al momento del sopralluogo la pompa non è risultata funzionante, così come l'impianto irriguo che non è risultato presente. Non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine. Per un rilievo preciso dei luoghi occorrerebbe procedere con l'utilizzo di idoneo strumento topografico. Tali accertamenti topografici, previa ricostruzione della genesi catastale del fondo, esorbitano l'incarico conferito al sottoscritto che vi resta disponibile qualora la S.V. ritenga di autorizzarne lo svolgimento, per il quale è preventivabile un costo di € 3.000,00.

Identificato in catasto:

- **terreni:**

*ditta intestati a: XXX nata a Riccione il 28/09/1937 proprietà per 1/1;*

**Foglio 18, mappale 352**, qualità area rurale, superficie catastale 36 m<sup>2</sup>, reddito agrario: € 0,00, reddito dominicale: € 0,00.

*Coerenze: Mappali 353, 6, 354 salvo diversi e come in fatto.*

**Foglio 18, mappale 354**, *porzione AA* qualità uliveto, classe U, superficie catastale 936 m<sup>2</sup>, *porzione AB* qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 11.148 m<sup>2</sup>, reddito agrario: € 114,47, reddito dominicale: € 136,77.

*Coerenze: Mappali 353, 6, 352, 358, 344, 1161, 9 salvo diversi e come in fatto.*

**Foglio 18, mappale 358**, porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 548 m<sup>2</sup>, porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 700 m<sup>2</sup>, reddito agrario: €.9,18, reddito dominicale: €.9,76.

Coerenze: Mappali 354, 6, 278, 1010, 9, 10 salvo diversi e come in fatto.

ditta intestati a: **XXX** nata a Riccione il 28/09/1937 e **XXX** nato a Misano Adriatico il 18/09/1935 ciascuno proprietario per la quota di 1/2; si precisa che l'acquisto dell'immobile seguente (particella 278) è stato effettuato da parte dei soggetti **XXX** in regime di comunione legale, si segnala che in alcune formalità successive in capo ai due soggetti si rileva il regime patrimoniale della separazione dei beni;

**Foglio 18, mappale 278**, porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie catastale 749 m<sup>2</sup>, porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8.717 m<sup>2</sup>, reddito agrario: €.51,33, reddito dominicale: €.44,00.

Coerenze: Mappali 6, 358, 1010, 5, 277 salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO:** I debitori risultano coniugati in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (di pregio), a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuole (discreto), asilo nido (discreto) supermercato (discreto), negozi al dettaglio (discreto), farmacia (discreto), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Centro storico, i principali centri limitrofi sono Rimini, Misano Adriatico, Cattolica le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Castello degli Agolanti, Rocche e Castelli della Valconca e della Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,3 km), ferrovia (2 km), autostrada (1,4 km), aeroporto (5 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta in parte occupato da terzi in forza di contratto di locazione di anni 7, (con rilascio automatico al 31/12/2029, in deroga all'art.4, per espressa volontà delle parti e senza alcuna preventiva disdetta), canone di € 100,00 annui, da versarsi entro il 31 dicembre di ogni anno a partire dal 2023), con decorrenza dal 01.01.2023 e prima scadenza il 31.12.2029, registrato a Rimini in data 21.04.2023 al n. 3250 serie 3T.

Si specifica inoltre che oggetto del contratto risultano essere le seguenti particelle del foglio 18: 353-354- 278; non risulta compresa la particella 352.

**Il contratto di locazione, risulta concluso in data successiva al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 38/2021: trascrizione del 02/04/2021 art. 3374); pertanto non risulta opponibile alla procedura. (Vedi allegato 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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*

##### 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) a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Rimini (domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via XX Settembre N. 63) contro XXX srl sede Riccione CF XXX, quale debitore ipotecario e XXX e XXX quali terzi datori di ipoteca**, iscritta a Rimini in data 25/09/2012 Reg. Gen. 12478 Reg. Part. 2025;

importo ipoteca: € 1.160.000,00

importo capitale: € 580.000,00.

Grava i terreni così identificati, comune di Riccione, Foglio 18 part. 358 e 278.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede Rimini (Rn) (domicilio ipotecario eletto in Rimini, via XX settembre 1870 n. 63) contro XXX quale terzo datore di ipoteca, debitore non datore di ipoteca XXX srl in liquidazione** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da atto notarile a firma di notaio XXX di Rimini numero 2111950/22722 del 26/11/2018, a garanzia di apertura di credito, iscritta a Rimini in data 29/11/2018 Reg. Gen. 15684 Reg. Part. 2852;

importo ipoteca: € 1.800.000,00

importo capitale: € 900.000,00

Grava i terreni così identificati, comune di Riccione, Foglio 18 part. 352 e 354.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Bper Banca spa, con sede in Modena contro XXX con sede in Riccione CF XXX**, la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2019, numero 1684/2019 di repertorio, iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part. 662;

importo ipoteca: € 670.000,00

importo capitale: € 610.066,42

Grava i terreni così identificati, comune di Riccione, Foglio 18 part. 352, 354, 358 e 278.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/05/2019, numero 833 di repertorio iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part 1442;

importo ipoteca: € 560.000,00

importo capitale: € 544.964,65

Grava i terreni così identificati, comune di Riccione, Foglio 18 part.352, 354, 358 e 278.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banco BPM con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Forlì, presso avv. XXX Forlì) contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 12/06/2019, numero 994/2019 di repertorio iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part 1556;

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 555.980,86

Grava i terreni così identificati, comune di Riccione, Foglio 18 part.352, 354, 358 e 278.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 4/03/2021 rep. n .6001 trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sequestro preventivo del Tribunale di Rimini in data 15 febbraio 2021, numero 2858/2020 di repertorio, trascritto a Rimini il 01 marzo 2021 Reg. Gen. 2799 Reg. Part. 1961, a favore di Erario dello Stato sede di Roma (RM) codice fiscale 80232730582 contro XXX nato a Misano Adriatico (Rn) il 18 settembre 1935 codice fiscale XXX, gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Riccione NCEU fg 1 part. 242 sub.37 cat C/2 mq 37 piano S1, fg 18 part 278, fg 17 part 647 sub 19.

*Successiva annotazione Reg. Gen. 3999 Reg.Part.674 con cui si dispone il dissequestro e la restituzione al sig. XXX in base al decreto n.2464/2021 sent. N.968/2021 R.G. n.2858/2020 emesso in data 09/12/2021 dal Tribunale di Rimini a firma del dott. XXX -giudice- con il quale si dispone il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dei beni immobili riconducibili allo XXX per le quote di sua proprietà avendo assolto l'imputato dal reato a lui ascritto.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9796,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.



Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.160.000,00		€ 35,00	35,00 €
ipoteca volontaria	€ 1.800.000,00		€ 35,00	35,00 €
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	3.444,00 €
ipoteca giudiziale	€ 560.000,00	2.800,00 €	€ 94,00	2.894,00 €
ipoteca giudiziale	€ 600.000,00	3.000,00 €	€ 94,00	3.094,00 €
pignoramento Art. 3374			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				9.796,00 €

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/12/23 e al 07/01/2024, è allegato al numero 3.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

I due manufatti presenti sulla particella 354 risultano abusivi. Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riccione è emerso che tali manufatti, non rispettando le caratteristiche dimensionali imposte dal vigente RUE riguardo la superficie e l'altezza dei ricoveri attrezzi in ambito rurale, non sono sanabili. Occorrerà quindi procedere con il ripristino dei luoghi prevedendo una spesa di 6.000,00. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

##### 4.3.2 Conformità catastale:

**Terreni:** Le qualità colturali delle particelle (in particolare le particelle 354, 358) non risultano coerenti con lo stato di fatto; per la pratica di aggiornamento catastale (DOCTER), che determinerà anche una variazione nella rendita catastale, occorrerà prevedere un costo onnicomprensivo pari a € 1.000,00 oltre iva e accessori di legge (tasse catastali comprese).

**Fabbricati abusivi:** i due fabbricati abusivi non risultano inseriti in mappa. Occorrerebbe procedere al loro inserimento con Tipo Mappale e successivamente alla loro demolizione, aggiornare nuovamente la situazione catastale tramite Tipo mappale per demolizione. Il costo del primo Tipo Mappale per l'inserimento in mappa è preventivabile pari a € 3.000,00 onnicomprensivi; il costo quello successivo alla demolizione sarà pari a € 1.000,00 onnicomprensivi.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non è presente un amministratore di condominio in quanto trattasi di unico proprietario.*

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Particelle 352, 354 e 358. **XXX** nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. **XXX** proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- atto di compravendita a rogito notaio **XXX** di Rimini in data 26 ottobre 1972, numero 16843/10739 di repertorio, trascritto a Forlì il 28 ottobre 1972 all'art. 10395, con il quale acquistava gli immobili in Riccione già censiti al Catasto Terreni con il fg. 18 part.6, 7 e 232 (terreno con sovrastante fabbricato rurale).

Particella 278. **XXX** nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. **XXX** e **XXX** nato a Misano Adriatico il 18 settembre 1935 CF **XXX** per il diritto di piena proprietà, in regime di comunione legale, da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- atto di compravendita a rogito notaio **XXX** di Rimini in data 24 ottobre 1978, numero 21362/13138 di repertorio, trascritto a Rimini il 11 novembre 1978 Reg Gen. 6964 e Reg Part 5813.

### 6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio la proprietà risulta in capo a **XXX** come sopra descritto.

## 7.PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti trattandosi di terreni agricoli. I due manufatti presenti sono risultati abusivi e realizzati senza titolo edilizio.

### Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **terreno agricolo** sito in Riccione (RN), in via Sardegna n. 31, nel comune di Riccione (Rimini).

Il terreno, della superficie catastale complessiva pari a 22.834,00 m<sup>2</sup>, è costituito da quattro particelle distinte formanti un unico appezzamento coltivato in parte ad olivi ed in parte a seminativo con sovrastanti due manufatti abusivi ad uso ricovero attrezzi e deposito.

### Destinazione urbanistica:

Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 28 PTCP). Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio nel TERRITORIO RURALE - interventi ordinari Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000), Aree in ambito agricolo di rilievo paesaggistico (CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

45 di 62

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appezamento di terreno agricolo	Sup. reale lorda	22.834,00	1,00	22.834,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	22.834,00		<b>22.834,00</b>



### Caratteristiche descrittive edificio principale:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non rilevabile  
*Strutture verticali:* materiale: muratura; condizioni: discrete.  
*Travi:* materiale: muratura; condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppie finestre; finestra interna in legno con vetro singolo; finestra esterna in alluminio con vetro singolo; presenza di inferriate; scuri in legno; condizioni: mediocri.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura; senza coibentazione; condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: al PT pavimentazione continua in cemento; al P1 il terrazzo risulta privo di pavimentazione ma solo con guaina in pessimo stato, con fenomeni di infiltrazioni.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in cotto (mattoni levigati; piastrelle in ceramica in bagno; condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagni; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone;. Cucina: materiale: piastrelle in ceramica.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Oggetto di stima è un terreno costituito da quattro particelle catastali distinte formanti però un unico corpo di forma abbastanza regolare, ubicato in zona agricola periferica, collinare di buona fertilità. Circa il 20 per cento della superficie complessiva è coltivato ad oliveto, con un sesto mediamente riconducibile ad un 6x6. Gli olivi sono in produzione e ben tenuti. La restante parte della superficie è coltivata a seminativo. Sono altresì presenti due manufatti abusivi che però non saranno valorizzati in quanto da demolire poiché non sanabili a causa delle loro dimensioni. Occorre comunque tener presente che, per il RUE attualmente in vigore, risulta possibile realizzare un ricovero attrezzi tramite pratica edilizia. La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che nel ristretto territorio comunale di Riccione, il mercato dei terreni agricoli risente della commistione tra superfici agricole ed edificabili con il valore dei suoli che assume un andamento sempre più indipendente dalle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti. Il numero delle contrattazioni è stato simile all'anno precedente e l'offerta è stata mediamente superiore alla domanda. La breve distanza dal mare e dal centro del paese, oltre ai meriti paesaggistici, costituisce un motivo di apprezzamento. Anche la conformazione dei vari fondi che formano un unico corpo risulta un merito. L'analisi dei VAM evidenzia valori per la Regione Agraria di riferimento pari a 54.500,00 €/Ha per i seminativi e pari a 38.500,00 €/Ha per l'oliveto, evidenziando quindi un ridotto apprezzamento dell'oliveto rispetto al seminativo. Sono stati reperiti annunci di vendita in zone prossime a quella in trattazione con un andamento dei prezzi che risulta rientrante in una forbice di valori compresa tra i 15 e i 20 Euro al metro quadrato. Considerati i fattori positivi e negativi sopra esposti, si ritiene congruo assumere il valore di € 18,00/mq per i terreni oggetto di stima, considerando in tale valore già ricompreso il soprassuolo ad oliveto. Non sarà applicata la decurtazione per la presenza del contratto di locazione poiché risulta concluso e registrato successivamente al pignoramento e quindi non opponibile allo stesso.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, mercato della zona, Tecnocasa, Rapporto 2023 Omi, Borsino Immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

47 di 62

### 8.3.Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

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

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appezamento di terreno agricolo con porzione di oliveto	22.834,00	18,00	€ 411.012,00
	22.834,00		<b>€ 411.012,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 411.012,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 411.012,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 411.012,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Terreno agricolo con porzione di oliveto</b>	22.834,00	€ 411.012,00	<b>€ 411.012,00</b>

### 8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima lordo **€ 411.012,00**

Spese di ripristino luoghi: **€ 6.000,00**

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): **€ 40.501,20**

### 8.5.Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 365.000,00**

## Beni in Riccione (Rimini) viale Guido Gozzano 1 Lotto 005

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso magazzino sito in viale Guido Gozzano n. 1, angolo via Angeloni, nel comune di Riccione (Rimini).

Il magazzino, posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 44 m<sup>2</sup>. L'accesso avviene tramite rampa di uso comune, che porta al PS1. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa (5,14/1000), sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 1 particella 242, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2638 m<sup>2</sup>. Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 1 mappale 242 subalterno 37 categoria C/2, classe 2, consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie catastale 44 m<sup>2</sup> posto al piano S1, rendita: € 267,52.

Confini: sub 40, sub 38, sub 27, parte comune salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO:** I due esecutati persone fisiche risultano coniugati in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica, residenziale mista turistica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuole (sufficiente), asilo nido (sufficiente) supermercato (sufficiente), negozi al dettaglio (scarso), farmacia (scarso), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche, i principali centri limitrofi sono Rimini, Cattolica, Misano Adriatico le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valconca e Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,3 km), ferrovia (4 km), autostrada (6 km), aeroporto (1,5 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nella disponibilità di terzi senza titolo.

#### 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 a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.1. Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Bper Banca spa, con sede in Modena contro XXX con sede in Riccione CF XXX**, la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2019, numero 1684/2019 di repertorio, iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part 662;

importo ipoteca: € 670.000,00

importo capitale: € 610.066,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/05/2019, numero 833 di repertorio iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part 1442;

importo ipoteca: € 560.000,00

importo capitale: € 544.964,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banco BPM con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Forlì, presso avv. XXX 8 Forlì) contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 12/06/2019, numero 994/2019 di repertorio iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part 1556;

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 555.980,86

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 4/03/2021 rep. n .6001 trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Sequestro preventivo del Tribunale di Rimini in data 15 febbraio 2021, numero 2858/2020 di repertorio a favore di Erario dello Stato sede di Roma (RM) codice fiscale 80232730582 contro XXX nato a Misano Adriatico (Rn) il 18 settembre 1935 codice fiscale XXX. gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Riccione NCEU fg 1part. 242 sub.37 cat C/2 mq 37 piano S1.

*Successiva annotazione Reg. Gen. 3999 Reg.Part.674 con cui si dispone il dissequestro e la restituzione al sig. XXX in base al decreto n.2464/2021 sent. N.968/2021 R.G. n.2858/2020 emesso in data 09/12/2021 dal Tribunale di Rimini a firma del dott. XXX -giudice- con il quale si dispone il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dei beni immobili riconducibili allo XXX per le quote di sua proprietà avendo assolto l'imputato dal reato a lui ascritto.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9726,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	3.444,00 €
ipoteca giudiziale	€ 560.000,00	2.800,00 €	€ 94,00	2.894,00 €
ipoteca giudiziale	€ 600.000,00	3.000,00 €	€ 94,00	3.094,00 €
pignoramento Art. 3374			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				9.726,00 €

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/12/23 e al 07/01/2024, è allegato al numero 3.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 *Conformità urbanistico-edilizia*

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune non sono merse difformità in grado di incidere sul valore del bene oggetto della presente procedura..

##### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono merse difformità in grado di incidere sui parametri che concorrono alla formazione della rendita catastale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 170,00 €.

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

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

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

*Si precisa che ad oggi sono previsti come intenzione interventi straordinari sulla facciata del condominio; al momento tali interventi non sono ancora quantificabili in quanto in attesa dei computi metrici che saranno poi oggetto di successiva deliberazione.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

XXX nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. XXX e XXX nato a Misano Adriatico il 18 settembre 1935 C.F. XXX proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- di atto di compravendita a firma di Notaio – Antonio Del Gaudio in data 05/07/1982 ai nn. 7938/1021 trascritto a Rimini in data 07/07/1982 Reg Gen 4287 e Reg. Part. 3404, i due coniugi risultano acquirenti in regime di comunione legale al momento dell'atto (successivamente con atto in data 26.09.1985 del dott. XXX Notaio in Rimini, iscritto nel Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi XXX, hanno convenuto di scegliere il regime della separazione dei beni a norma art. 162 c.c.).

### 6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio la proprietà risulta in capo a XXX come sopra descritto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia, N.423/1976.**

**Concessione Edilizia, N.688/1977.**

**Concessione Edilizia, N.699/1977 del 24/11/1977.**

**Variante Prot. Gen. 3067/79.**

**Concessione Edilizia, N.182/1980.**

**Variante Prot. Gen. 20529/80.**

**Variante Prot. Gen. 14317/81.**

**Concessione in Sanatoria, Prot. N. 928 del 14.10.2013 ai sensi della Legge n. 47/1985.**

**Dall'esame dell'archivio comunale è emersa una abitabilità rilasciata dall'ufficio d'igiene: abitabilità n.116 del 28 dicembre 1981.**

## Descrizione magazzino di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso magazzino sito in viale Guido Gozzano n. 1, angolo via Angeloni, nel comune di Riccione (Rimini).

Il magazzino, posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 44 m<sup>2</sup>. L'accesso avviene tramite rampa di uso comune, che porta al PS1. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa (5,14/1000), sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 1 particella 242, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2638 m<sup>2</sup>.

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 1976. L'altezza interna è pari a 2,50 m al PS1

### Destinazione urbanistica:

Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato negli Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici, fascia più prossima la litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva (Art.4.3). Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio negli ambiti urbani "Act4 - Zona turistica ad elevata qualità funzionale ed ambientale". (Art. 4.3.9) - (Art. 4.3.1 comma 1 lett. d) - Act4 A - Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo: MO, MS, RE, AM (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superfici preesistenti nell'ambito della medesima UE), ed RI, tutti senza incremento della ST preesistente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie locale uso magazzino al PS1	Sup. reale lorda	44,50	1	44,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>44,50</b>		<b>44,50</b>

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: avv Alberto Costanzi  
Perito: Dott. Cristian Guidi

53 di 62

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile  
*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: discrete.  
*Travi:* materiale: c.a.; condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: discrete.



Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a ribalta; materiale: metallo e vetro singolo;; condizioni: mediocri.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: metallo; condizioni: discrete.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle; condizioni discrete.  
*Pavim. Esterna:* materiale: asfalto; condizioni: mediocri.

Impianti

*Elettrico:* tipologia: canaline esterne; tensione: 220V; condizioni: mediocri; conformità: non fornita certificazione di conformità.

*Si segnala la presenza di umidità nel locale, con fenomeni di distacco dell'intonaco dalle pareti in particolare nelle porzioni più basse delle pareti esterne.*

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

piano S1	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
magazzino	38,53	2,48		mediocri
<b>totale</b>	<b>38,53</b>			

**Classe energetica dell'unità rif punto A:** L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta priva di certificazione energetica. Essendo il locale privo di impianti di riscaldamento e raffrescamento non si ritiene di dover procedere alla redazione dell'APE.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Riguardo gli immobili ad uso residenziale, dalle indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una contrazione delle compravendite con un andamento dei valori senza consistenti decrementi, anzi piuttosto si assiste ad un seppur leggero incremento dei valori. L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma stima un calo, a livello nazionale, del numero di compravendite pari al 14,6% su base annua rispetto al 2022. Contemporaneamente però stima un incremento dei prezzi dell'1% a livello nazionale. Il segmento di mercato degli immobili ad uso magazzino/deposito non risulta ben analizzato dalle fonti istituzionali. L'OMI non riporta valori relativamente ai locali uso deposito/magazzino, si sono analizzati quindi, come riferimento, i box auto. Nel primo semestre 2023, per la zona Semi Centrale/Zona compresa tra la ferrovia e la SS16, da Marano alle terme, l'Omi riporta valori compresi tra € 1.200,00 e € 1.750,00 al mq per i box auto. Il portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riporta valori per magazzini compresi tra un minimo di € 449,00 e un massimo di € 830,00 collocando il valore medio a € 639,00. Nello stesso edificio di cui fa parte l'immobile in trattazione, un magazzino posto al medesimo PS1, seppur di dimensioni più ampie e, anche in termini di dotazioni impiantistiche, più fornito di quello in trattazione, è oggetto di annuncio di vendita con un valore unitario di circa mille euro al metro quadrato. Considerate le sue caratteristiche costruttive, le finiture e le condizioni generali del bene, si ritiene congruo assegnare il valore di € 900,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. fabbricato urbano ad uso civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
superficie locale uso magazzino al PS1	44,50	€ 900,00	40.050,00 €
Totale	<b>44,50</b>		40.050,00 €

-Valore corpo:	<b>40.050,00 €</b>
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	<b>40.050,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>40.050,00 €</b>



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>
<b>A</b>	<b>magazzino</b>	<b>44,50</b>	<b>40.050,00 €</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore di stima lordo

40.050,00 €

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

€ 4.005,00

**Prezzo base d'asta del lotto**

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

**36.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Beni in Riccione (Rimini) viale Umbria 31 Lotto 006

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in viale Umbria n. 31, nel comune di Riccione (Rimini).

L'area urbana si configura in realtà come una porzione della pubblica via e non risulta materialmente identificata sul posto. Si ritiene pertanto debba attuarsi la pratica per avviare la cessione a titolo gratuito al Comune di Riccione, con oneri di istruttoria a carico del richiedente. Pertanto tale area non sarà valorizzata in quanto non si ritiene abbia appetibilità alcuna sul mercato immobiliare in quanto non suscettibile di trasformazione alcuna e avente come unica destinazione al pubblica via. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 117 m<sup>2</sup>.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 17 mappale 647 subalterno 19 categoria F/1, consistenza 117 m<sup>2</sup>, posto al piano T, rendita: € -.

Confini: sub 12, 17, 18, 20 salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO:** I due esecutati persone fisiche risultano coniugati in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale, residenziale a traffico risotto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuole (buono), asilo nido (buono) supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche, i principali centri limitrofi sono Rimini, Cattolica, Misano Adriatico le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valconca e Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,4 km), ferrovia (1,5 km), autostrada (2 km), aeroporto (5,5 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori esecutati.

### 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 a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.1. Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Bper Banca spa, con sede in Modena contro XXX con sede in Riccione CF XXX**, la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2019, numero 1684/2019 di repertorio, iscritta a Rimini in data 20/03/2019 Reg. Gen. 4161 Reg. Part 662;

importo ipoteca: € 670.000,00

importo capitale: € 610.066,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 20/05/2019, numero 833 di repertorio iscritta a Rimini in data 22/07/2020 Reg. Gen. 8365 Reg. Part 1442;

importo ipoteca: € 560.000,00

importo capitale: € 544.964,65

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banco BPM con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Forlì, presso avv. XXX Forlì) contro XXX** per la piena proprietà del bene in oggetto e di altri immobili in Comune di Riccione, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 12/06/2019, numero 994/2019 di repertorio iscritta a Rimini in data 05/08/2020 Reg. Gen. 9312 Reg. Part 1556;

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 555.980,86

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX srl** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 4/03/2021 rep. n .6001 trascritto a Rimini in data 02/04/2021 Reg. Gen. 4822 e Reg. Part. 3374.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Sequestro preventivo del Tribunale di Rimini in data 15 febbraio 2021, numero 2858/2020 di repertorio a favore di Erario dello Stato sede di Roma (RM) codice fiscale 80232730582 contro **XXX** nato a Misano Adriatico (Rn) il 18 settembre 1935 codice fiscale **XXX**. gravante la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Riccione NCEU fg 1part. 242 sub.37 cat C/2 mq 37 piano S1.

*Successiva annotazione Reg. Gen. 3999 Reg.Part.674 con cui si dispone il dissequestro e la restituzione al sig. XXX in base al decreto n.2464/2021 sent. N.968/2021 R.G. n.2858/2020 emesso in data 09/12/2021 dal Tribunale di Rimini a firma del dott. XXX -giudice- con il quale si dispone il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dei beni immobili riconducibili allo XXX per le quote di sua proprietà avendo assolto l'imputato dal reato a lui ascritto.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9726,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca giudiziale	€ 670.000,00	€ 3.350,00	€ 94,00	3.444,00 €
ipoteca giudiziale	€ 560.000,00	2.800,00 €	€ 94,00	2.894,00 €
ipoteca giudiziale	€ 600.000,00	3.000,00 €	€ 94,00	3.094,00 €
pignoramento Art. 3374			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>9.726,00 €</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/12/23 e al 07/01/2024, è allegato al numero 3.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune non sono merse difformità in grado di incidere sul valore del bene oggetto della presente procedura..

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Non sono merse difformità in grado di incidere sui parametri che concorrono alla formazione della rendita catastale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *non presente*.

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

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

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

XXX nata a Riccione (RN) il 28 settembre 1937 C.F. XXX e XXX nato a Misano Adriatico il 18 settembre 1935 C.F. XXX proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza:

- di atto di compravendita a firma di Notaio – XXX in data 19/10/1982 ai nn. 8426/1094 trascritto a Rimini in data 04/11/1982 Reg Gen 6505 e Reg. Part. 5152, i due coniugi risultano acquirenti in regime di comunione legale al momento dell'atto (successivamente con atto in data 26.09.1985 del dott. XXX Notaio in Rimini, iscritto nel Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi XXX e XXX, hanno convenuto di scegliere il regime della separazione dei beni a norma art. 162 c.c.).

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Da data antecedente il ventennio la proprietà risulta in capo a **XXX** come sopra descritto.

#### 7.PRATICHE EDILIZIE:

*Non è stata esperita la rituale ricerca dei precedenti edilizi in quanto trattandosi di area urbana coincidente con una porzione della pubblica via non presenta manufatti e si è ritenuto di non caricare la procedura con ulteriori oneri per la ricerca, visto che tale area sarà difficilmente collocabile sul mercato immobiliare.*

#### Descrizione **area urbana** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in viale Umbria n. 31, nel comune di Riccione (Rimini).

L'area urbana si configura in realtà come una porzione della pubblica via. Si ritiene pertanto debba attuarsi la pratica per avviare la cessione a titolo gratuito al Comune di Riccione, con oneri di istruttoria a carico del richiedente. Pertanto tale area non sarà valorizzata in quanto non si ritiene abbia appetibilità alcuna sul mercato immobiliare. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 117 m<sup>2</sup>.

L'area urbana attuale fa parte di maggior fabbricato insistente su area censita al NCT Fg.17 part. 647 ente urbano di 924 m<sup>2</sup>. Tale area urbana identificata con il sub 19, si configura come una porzione della pubblica via Umbria, non materialmente identificata sul posto

#### Destinazione urbanistica:

Nel PSC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2007 l'immobile è identificato negli Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Art.4.2) e in parte nelle porzioni già destinate alla realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali. Il RUE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008, successiva variante approvata con Delibera di C.C. n° 32 del 07/11/2016, fa ricadere l'edificio negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali "Acr2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi di tipo: MO, MS, RRC, RE esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione, D.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana	Sup. reale lorda	117	1	117
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>117</b>		<b>117</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Trattasi di porzione di pubblica via asfaltata.*

**Classe energetica dell'unità rif punto A:** L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta da sottoporre a certificazione energetica, in quanto trattasi di porzione di pubblica via.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1. Criterio di Stima

L'area urbana si configura in realtà come una porzione della pubblica via. Si ritiene pertanto debba attuarsi la pratica per avviare la cessione a titolo gratuito al Comune di Riccione, con oneri di istruttoria a carico del richiedente. Pertanto tale area non sarà valorizzata in quanto non si ritiene abbia appetibilità alcuna sul mercato immobiliare. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 117 m<sup>2</sup>.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. fabbricato urbano ad uso civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana	117	€ 0,00	0,00 €
Totale	<b>117</b>		0,00 €

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

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Area urbana	117	0,00 €

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima lordo 0,00 €

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): € 0,00

### **Prezzo base d'asta del lotto**

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

**0,00**

La presente relazione si compone di pagine 61 oltre agli allegati di seguito elencati:

#### 1. documentazione fotografica

1.1. Lotto 001

1.2. Lotto 002

1.3. Lotto 003

1.4. Lotto 004

1.5. Lotto 005

1.6. Lotto 006

#### 2. documentazione catastale

2.1 Visure e planimetrie (Lotti 001-002-003-004-005-006)

2.2 Edm (Lotto 001-002-003-004-005-006)

#### 3. documentazione conservatoria

3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.

#### 4. documentazione urbanistico – edilizia

4.1 (Lotti 001-002-003-005)

#### 5. Altra documentazione (Documenti stato civile e CDU)

Data 09/01/2024

*Aggiornamento del 23/04/2024 in seguito all'accertamento della data di registrazione del contratto di locazione relativo al Lotto 3.*

il perito  
Dott. Cristian Guidi