

ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI RIMINI**
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

XXXX
contro
XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 44/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Avv. Matteo Franchini**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE
LOTTO1 -LOTTO2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MZZCHR72D51H294H- P.Iva 03259070401

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Rimini (RN) Via Flaminia 175/D
Lotto 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Porzione di fabbricato ad uso commerciale posto al piano terra di più ampio complesso denominato “**Flaminio**” ad uso centro direzionale e commerciale, sito in Rimini (RN) in via Flaminia e più precisamente:

A. NEGOZIO (C/1) al piano terra con ingresso dal portico perimetrale all’edificio, suddiviso internamente in due ampi vani adibito a cucina sul retro oltre antibagno e WC. Il tutto oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell’intero stabile di cui l’immobile fa parte, tali per legge e per destinazione, secondo quanto stabilito nel regolamento condominiale all. “C” inserito nell’atto XXXX del 14/09/1994 nn.189013/25062 trascritto il 22/09/1994 art.5191.

Nell’atto viene incluso il portico al piano terra individuato al Sub.4 come BCNC alle unità dal sub.146-al sub.180 comprese, gravato di servitù di uso pubblico.

Alla comproprietà delle parti comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato il negozio partecipa per la quota di 8,24/1000.

Il negozio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 60,50**

L’**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**: Riguardo al bene pignorato, essendo l’impianto, gestito in forza di contratto Servizio Energia, da SGR Gestione Calore che provvede alla lettura, ripartizione e fatturazione diretta dei consumi volontari e involontari di riscaldamento, il CTU sta attendendo indicazioni su come procedere alla compilazione dell’elaborato che verrà integrato appena disponibile.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il **sopralluogo effettuato in data 29/08/2024**. I rilievi dell’intero involucro edilizio, delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi, non sono state verificate in quanto non rientranti nell’incarico.

A Beni identificati in catasto:

SUB.156 Fabbricati: intestata a **XXXX (1/1)**,

Fg. 86, Part.1608, Sub. 156, categoria C/1, Classe8, cons. 53mq, sup. 46mq.
PT, rendita €1.390,51.

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/06/1994 in atti dal 27/06/1994 (n.10665.3/1994). Variazione toponomastica del 14/05/2020 Pratica n. RN0024375 in atti dal 14/05/2020 Variazione toponomastica d’ufficio (n.12718.1/2020)

Confini Catastali: Parti comuni condominiali (Sub.4), porzioni di fabbricato Sub.154, Sub.159, salvo diversi e come di fatto

Mappale Catasto terreni correlato:

Terreni: Partita speciale 1, **Fg.86, Part. 1608**, Qualità ente urbano, sup. 8.248 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 08/01/1977.

- Frazionamento del 23/08/1989 in atti dal 19/01/1990 TF 91342/89 (n.91342.1/1989). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Fg.86, Part. 74.
- Frazionamento del 02/12/1991 in atti dal 11/08/1992 TF 88478/91 (n.88478.1/1991) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Fg.86, Part. 1609, 1506, 1607.

Confini Catastali: Via Flaminia, Part. 1716, 1714, 1609, salvo diversi e come di fatto.

**BCNC
riferiti
al
sub.156:**

- **Sub.1 (corte esterna e giardino al piano terra)** sono BCNC alle unità dal n.1608/sub.11 al n.1608/sub.249 comprese;
- **Sub.4 (portico)** sono BCNC alle unità dal n.1608/sub.147 al sub.180 comprese ed è gravato da servitù di uso pubblico;
- **Sub.7 (centrale frigo, la centrale pompe, centrale termica al piano ottavo e la centrale idrica al piano interrato)** sono BCNC alle unità dal n.1608/sub.147 al sub.249 comprese;
- **Sub.8 (piazzetta interna al piano terra)** sono BCNC alle unità dal n.1608/sub.147 al sub.180 comprese;
- **Sub.9 (Unità censita a partita 0 nonché il posto auto interrato)** sono BCNC alle unità dal n.1608/sub.11 al n.1608/sub.249 comprese e non vengono agli stessi assegnati valori millesimali in quanto trattasi di locali ed accessori destinati al portiere, se esistente, e comunque ad usi comuni;
- **Sub.10 (locale cabina elettrica gravato da servitù di elettrodotto a favore di ENEL spa) comune a tutte le unità;**

(All.2 -Doc. catastale elenco subalterni ed elaborato planimetrico)

► **NOTA 1:** Nelle visure catastali l'immobile (Fg.86, Part. 1608, Sub.156) risulta intestato per la quota dell'intero 1/1 alla XXXX. **Dall'analisi del ventennio emerge che non risulta depositata la successione XXXX** (deceduta a Rimini in data 03/12/2018). Con l'atto di accettazione tacita di eredità del 07/01/2023 al n.12, trascritto in data 22/02/2024 nn.1886/2640 vengono trasferiti XXXX diritti di proprietà per la quota di 66,7/100.

► **NOTA 2:** Secondo quanto riportato nella visura camerale riferita alla XXXX (All.5) le quote societarie tra XXXX (accomandataria) e XXXX (accomandante) erano rispettivamente di €. 5.000,00 (pari a 66,7/100) e di €. 2.500,00 (pari a 33,3/100). (Visura Camerale allegato n.5)

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

Quanto al quesito di cui all'incarico, si attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea, la sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Visure aggiornate, estratto di mappa e planimetria catastale. (All. 2 -Doc. Catastale)
- Ispezioni ipotecarie (All.3 -Doc. Ipotecaria)
- Certificati, atti di provenienza e titolo di ordinanza (All. 5 – Certificati e Atti)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La debitrice risulta in regime di separazione dei beni, come indicato nelle annotazioni del certificato di matrimonio rilasciato in data 08/10/2024 dal Comune di Rimini.
(All.5- Certificati)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale (zona Tribunale) prevalentemente con immobili uso uffici e negozi, confinante con il Tribunale e di fronte all'ex Caserma di Rimini. Area esterna dotata di parcheggi in parte liberi e in parte a pagamento.

Servizi della Zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile denominato "Flaminio" risulta molto frequentato durante orari di ufficio e di esercizi. Al piano terra del fabbricato sono collocati negozi al dettaglio, due agenzie immobiliari, un tabacchi/cartoleria, un'agenzia viaggi, una copisteria, un ristorante e due bar. Ai restanti 7 piani sono ubicati gli uffici.

Caratteristiche limitrofe: zoneZona compresa lungo la via Flaminia e la via Carlo Alberto Dalla Chiesa, ben collegata con i mezzi.

Collegamenti (KM) pubbliciAeroporto (7), ferrovia (800ml), mare (1), autostrada (1)

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 29/08/2024, l'immobile risulta nella disponibilità XXXX.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rimini a carico dell'esecutata il riscontro avuto ha dato esito negativo; mentre è stato trovato in capo XXXX un contratto di AFFITTO D'AZIENDA la quale dichiara di intervenire nel presente contratto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società XXXX con sede in Rimini, Via Flaminia n. 175/D, e i sig.ri XXXX,XXXX, i quali dichiarano di intervenire al presente contratto non in proprio ma quali soci amministratori rappresentati l'intero capitale sociale della società' XXXX, atto del 25/02/2016 depositato in data 02/03/2016 prot. RN 2016-6997 Notaio XXXX rep. 81881. **Ad oggi il contratto risulta risolto.**

- Dalla visura camerale che si riporta all'allegato 5 riferita alla XXXX, ancora intestataria dell'immobile, risulta che l'attività è sospesa dal 31/01/2014. Nella visura camerale sono citati due contratti di locazione successivi uno in data 08/07/20215 e l'altro in data 25/02/216. I titolari della società risultano XXXX (socia Accomandatario) e XXXX (socia Accomandante). (All.5-Certificati)

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:*

Atto di convenzione edilizia inserito all'interno dell'atto del piano particolareggiato di iniziativa privata per delle aree poste tra la via Flaminia, la via della Repubblica e la via Flaminia Conca tra il Comune di Rimini e la XXXX a firma XXXX rep. 53023/4584 del 26/02/1991 registrato a Rimini il 01/03/1991 n.409/I trascritto il 01/03/1991 al nn.2647/2126. Trascritto sull'area interessata al piano distinta al C.T.: Fg.86, part. 74 (parte, 75,77,129,131,135,153,154 (parte), 156,157,158,508 (parte), 78. Detta convenzione stabilisce l'obbligo di istituire servitù di pubblico passaggio relativamente agli spazi porticati ad uso pubblico.

Atto unilaterale d'obbligo e trascrizione di servitù di pubblico passaggio a firma XXXX in data 03/08/1994 rep. N.188794 reg. a Rimini il 05/08/1994 n. 2765, trascritto il 09/08/1994 ai nn.6586/4627 a favore del Comune di Rimini e XXXX (che con atto XXXX in data 07/06/1991 rep. 182733/23606 reg. a Rimini il 18/06/1991 n.1167/I e ivi trascritto in data 26/06/1991 al n. 4386 acquisiva tramite fusione la XXXX) in esecuzione a quanto disposto dalla convenzione regolatrice del piano particolareggiato, per atto XXXX precedentemente citata, di costituire **SERVITU' DI PUBBLICO PASSAGGIO** relativamente agli spazi porticati ad uso pubblico del fabbricato denominato "Flaminio" e precisamente sulla porzione a portico al piano terra che è individuata al Fg. 86, Part.1608, Sub.4 (BCNC alle unità del fabbricato distinte con le part. dalla n.1608/sub.147 alla n.1608/sub.180 comprese.)

Atto unilaterale d'obbligo per la concessione onerosa di cui all'art. 28 della Legge Regionale 07/12/1978 n.47 a favore del Comune di Rimini contro la Soc. XXXX, registrato a Rimini in data 02/07/1991 al n. 5486 .

Atto unilaterale d'obbligo per la concessione onerosa di cui all'art. 28 della Legge Regionale 07/12/1978 n.47 a favore del Comune di Rimini contro la Soc. XXXX, registrato a Rimini in data 20/02/1992 al n. 2065.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Costituzione di vincolo pertinenziale costituita con atto a firma XXXX in data 20/02/1992 Rep. N.61787 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rimini il 24/02/1992 n.694. Mod.II e trascritto a Rimini il 03/03/1992 ai nn.3453/2937, avente ad oggetto la costituzione di vincolo pertinenziale delle unità immobiliari che verranno edificate sul suolo di proprietà XXXX sito a Rimini Via Flaminia Conca (al Fg.86, Part.IIe 76,74,1506 derivanti dal frazionamento delle part. 74,75,77,129,131,135,153,154,157,158,508 fraz. del 23808/1989 var. 45/89 e part.IIe 78 e 1507 derivante dalla part.78) uso garage che verranno realizzati nella parte del piano interrato e che dovranno essere asserviti ad ogni singola unità immobiliare.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) sulla part.156 a favore di **XXXX contro la soc. XXXX**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma XXXX in data 29/01/1999 ai n.131341, iscritto a Rimini in data 04/02/1999 ai nn. 1256/301
importo ipoteca: L.234.000,00
importo capitale: L.130.000,00
Durata 10 anni gravante sull'immobile al Fg.86, part. 1608, Sub.156
Domicilio ipotecario eletto Modena, Via San Carlo n.8/20
Si precisa che la stessa non è stata rinnovata.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX contro la Soc. XXXX e XXXX** a firma XXXX in data 07/02/2008 ai n. 204197/17079, iscritto a Rimini in data 08/02/2008 ai nn.1812/549
importo ipoteca: €.400.000,00
importo capitale: €.200.000,00
Durata 15 anni. Domicilio ipotecario eletto a Rimini Via Garibaldi,147.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro la soc. XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 23/11/2004 ai n. 3083/2004 trascritto a Rimini in data 01/12/2004 ai nn. 17436/11016.
Gravante sulla piena proprietà dell'immobile al Fg.86, Part.1608, Sub.156.
Domicilio ipotecario eletto Modena, Via San Carlo n.8/20

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro la Soc. XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 30/08/2013 ai n. 3261/2013 trascritto a Rimini in data 31/07/2013 ai nn. 6539/10491.
Gravante sulla piena proprietà dell'immobile al Fg.86, Part.1608, Sub.156.
Domicilio ipotecario eletto a Rimini Via Garibaldi,147.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 11/03/2024 ai n. 817 trascritto a Rimini in data **28/03/2024** ai nn. 3314/4540.

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile al Fg.86, Part.1608, Sub.156 e sugli immobili al Fg.85, Part.590, Sub.4-14-11

Domicilio ipotecario eletto a Conegliano (TV)

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **917,00** 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 dal delegato alla vendita (presso il quale dovranno essere verificati), in funzione del prezzo di aggiudicazione:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 917,00

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 delle Entrate Ufficio del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco aggiornato delle formalità in data 11/10/2024 è l'allegato n.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal punto di vista urbanistico in fase di sopralluogo avvenuto in data 29/08/2024, l'immobile è risultato corrispondente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico contenuto nella pratica di variante N.571/1994 e a quanto riportato nell'elaborato inserito all'interno della pratica di abitabilità parziale CCE-1994/51, per quanto riguarda la parte soppalcata. La documentazione è stata inviata alla sottoscritta digitalmente (senza consultazione cartacea) dai tecnici dell'Ufficio *accesso agli atti* presso il Comune di Rimini.

Resterà a carico di chi fosse interessato all'aggiudicazione verificare ed aggiornare le informazioni urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comun in relazione alle diverse modalità procedurali che si vorranno intraprendere, alla luce di eventuali aggiornamenti normativi riscontrabili solo al momento della compilazione della pratica e non valutabili anticipatamente.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Per quanto riguarda la conformità catastale sono state riscontrate diverse criticità:

1) In primo luogo come già riportato l'immobile risulta ancora intestato alla XXXX er la quota di 1/1.

Come già sottolineato non è stata depositata la denuncia di successione e la relativa voltura ma solamente il decreto di accettazione di eredità.

2) In secondo luogo la planimetria catastale risulta mancante della parte di soppalco. Per regolarizzare tale difformità l'esperto si rende disponibile alla presentazione della pratica secondo costi preventivati di circa €.
500,00

TOTALE€. 500,00

(comprensivo di diritti di segreteria e competenze tecniche)

Nel caso si volesse procedere all'aggiornamento catastale, l'esperto rimane a disposizione previa autorizzazione del Giudice e delle parti in sede di udienza.

Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura.

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

Per quanto riguarda le spese medie annue, secondo quanto verificato presso l'amministratore di condominio:

Bilancio individuale consuntivo XXXX per l'anno 21/22

-1.904,34

Bilancio individuale consuntivo XXXX per l'anno 22/23

-1.558,29

Bilancio individuale consuntivo XXXX per l'anno 23/24

-1.538,66

Dai bilanci emerge che la Soc. XXXX è risultata con un insoluto complessivo di € 24.208,69. (Si rimanda alla norma di cui all'art. 63 comma4 disposizione di attuazioni del codice civile)

Da quanto appreso, il condominio risulta intervenuto nella procedura esecutiva con un decreto ingiuntivo non opposto per la somma di circa € 15.000.

► **NOTA 1:** Si riscontra che in base a quanto riportato nei documenti di bilancio dell'esercizio ordinario, rilasciate dall'amministratore di condominio, la quota di ripartizione dell'immobile è pari a 8,11/1000, mentre nelle tabelle allegate all'atto del notaio XXXX del 14/09/1994 il negozio risulta partecipare alla comproprietà delle parti comuni per la quota di 8,24/1000. (Per quanto riguarda le tabelle millesimali sono l'allegato C dell'atto a rogito XXXX del 14/09/1994 nn.189013/25062 trascritto il 22/09/1994 art.5191)

► **NOTA 2:** Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento questo è gestito in forza di contratto Servizio Energia da Sgr Gestione Calore che provvede alla lettura, ripartizione e fatturazione diretta dei consumi volontari e involontari di riscaldamento. La manutenzione dell'impianto è gestita da Intervento Pronto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Alla XXXX l'immobile è pervenuto per atto di accettazione di eredità del 07/01/2023 al n.12, trascritto in data 22/02/2024 nn.1886/2640 in morte della madre XXXX deceduta in data 03/10/2018

Nella nota di trascrizione al Quadro D viene esplicitato che costituisce titolo della presente, l'ordinanza Ex art. 702-Ter CPC del Tribunale di Rimini repertorio n.12 del 07/01/2023, nonché il certificato di morte depositato c/o la conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 13/10/2023 ai nn. 15583/10980. (ordinanza all.3-Doc. Ipotecaria)

Nell'atto vengono trasferiti a XXXX i diritti della Soc. XXXX di proprietà della de cuius per la quota di 66,7/100.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 27/05/2005 alla data del 03/12/2018 (data di morte) in forza di atto di compravendita a firma XXXX di Rimini in data 05/10/1995 ai nn.36125/3341 trascritto il 06/10/1995 ai nn. 9160/5698 da potere di XXXX (allegato n.5)

XXXX per la quota di 1/1 dal 05/10/1995 al 27/05/2005 in forza di atto di trasformazione in società XXXX, a firma XXXX in data 27/05/2005 rep. 197434 trascritto a Rimini in data 06/08/2005 ai nn. 13931/7482.

7.

PRATICHE EDILIZIE:

1° Concessione n. 278/91 prot. 29212/90 intestata a XXXX presentata in data 08/08/1990 prot. 29212 in corso di istruttoria è stato richiesto il cambio di intestazione a nome XXXX, per realizzazione di Centro direzionale e commerciale uso negozi e uffici secondo il piano particolareggiato di iniziativa privata e la convenzione a firma XXXX (Rep. 53023/4584 del 26-2-1991)

2° concessione in variante n. 1247/91 Prot. 26363 in variante essenziale al Prog. 278/91 Prot. 29212/90 intestata a XXXX per progetto per la costruzione di centro direzionale e commerciale.

PE Variante n. 571/94 prot.131603/C del 15/07/1994 intestata a XXXX domanda di Conc. Edilizia prot. 48223/A del 23/03/94 integrata in data 27/05/94 prot. 88356/F. Parere dei vigili del fuoco prot. 259/94/P del 21/02/1994. Parere USL servizio di igiene pubblica del 15/03/1994. Variante consistente al P.Terra redistribuzione degli spazi interni, trasformazione di parte del porticato ad uso pubblico, oltre ad altre variazioni contenute nella scheda comparativa del 23/03/1994 prot. 48223/D

Concessione n. 1279/91 prot. 31315 del 03/04/1992 intestata a XXXX per opere di urbanizzazione previste nell'utilizzazione delle aree.

Richiesta di abitabilità parziale n.51/94 del 15/09/1994 prot. n. 166967E in ditta XXXX, in data 18/08/2008 prot. 148051 viene rilasciata abitabilità parziale solo per il piano terra con destinazioni a negozi per la formazione del silenzio-assenso dalla data di 45gg. Dal deposito dell'integrazione di documentazione depositata in data 02/06/1995 prot. 127932H. Elaborato grafico del 02/08/1994 è presente il soppalco del negozio al piano terra.

(allegato n.4)

Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto **A**
- LOTTO 1-
(C/1)

Porzione di fabbricato ad uso negozio situato al piano terra di più ampio complesso denominato "**Flaminio**" **con accesso dal porticato perimetrale facente parte dell'intero immobile**. Il complesso immobiliare ha al piano terra attività di servizio e negozi con un'area scoperta perimetrale adibita a parcheggi.

Il locale con ingresso dai portici che delimitano il fabbricato non è posizionato direttamente sulla via Flaminia, ma rimane inserito all'interno del complesso restando comunque ben raggiungibile a piedi.

Internamente si presenta costituito da due vani oltre servizi, completato nella pavimentazione, controsoffitto e con utenze sottotraccia. Il locale (utilizzato come Gastronomia) ad oggi risulta chiuso da diversi anni.

Il vano principale è diviso dal retro con una parete di 5 cm. in legno, non portante, usata come divisorio. Nel retro è collocata la cucina, piastrellata sia a pavimento che alle pareti. Il bagno dotato di antibagno è sempre piastrellato sia a pavimento che alle pareti ed è dotato di un boiler per la produzione di acqua calda.

Il piccolo soppalco raggiungibile con scala retrattile posta sul retro, presenta segni evidenti di ammaloramento. La parte di contro-soffitto superiore, chiusa con pannelli di cartongesso, presenta cedimenti e infiltrazioni.

Il locale ha un'altezza totale interna pari a H.5,10, mentre nel primo vano c'è un controsoffitto con altezza pari a H.2,96.

► **NOTA:** Si specifica che non sono rientrate nelle verifiche lo stato di manutenzione degli impianti né tanto meno la verifica dello stato dell'impianto elettrico, di condizionamento, idrico e antincendio in quanto non richiesto dall'incarico.

Inoltre non è stata visionata la parte del lastrico solare costituente la copertura di tutto il piano terra, in quanto non richiesta dai quesiti.

Destinazione urbanistica:

R.U.E Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 15/03/2016. L'immobile ricade all'interno della Zona Ambito AUC2 –Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste Regolate dall'Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori. (norme art.53)

Inoltre il fabbricato è individuato come lotto con destinazioni in atto non residenziali (conformemente al PRG pre-vigente).

(allegato n. 4)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie C/1	Sup. reale lorda	53,00	1,00	53,00
Soppalco	Sup. reale lorda	15,00	0,5	7,5
Totale	Sup. reale lorda			60,50

► **NOTA:** Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state rilevate sul posto durante il sopralluogo e confrontate con il progetto di variante N.571/1994. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche descrittive generali dell'immobile denominato "Flaminio"

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

Caratteristiche strutturali: struttura in acciaio e controventature in acciaio
Copertura: tipologia: piana lastrico solare. Internamente travi in materiale: acciaio, condizioni: non pervenute
Porticato: materiale pavimentazione a mattonelle. condizioni: discrete

Componenti costruttive attività commerciale piano terra:

Infissi esterni: tipologia: vetrate a tutta altezza con porta ingresso in vetro materiale: alluminio e vetro condizioni: mediocri.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle gres, condizioni: mediocri
Tinteggiatura: materiale: pareti verniciate, condizioni: da riprendere
Controsoffitto: materiale: pannelli in cartongesso e materiale grigliato, condizioni: scarse con evidenti cedimenti di struttura
Soppalco con accesso con scala retrattile in ferro: tipologia: soppalco materiale: realizzato in ferro e cartongesso, condizioni: scarso stato manutentivo.

Impianti condominiali: L'impianto di riscaldamento è gestito in forza di contratto XXXX.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia è presente un boiler nel bagno. condizioni: non rilevate.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, pertanto per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali, e di quanto dichiarato dall'esecutata.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, con misure verificate durante il sopralluogo del 29/09/2024 e successivi.

unità	Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Vano principale		33,00	2,96	E	mediocri
Vano retro		10,68	5,10	/	mediocri
Soppalco		14,20	1,87	/	mediocri
Antibagno		1,37	2,46	/	mediocri
bagno		1,83	2,46	/	mediocri

La documentazione fotografica è l'allegato n.1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Avv. Matteo Franchini
 Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

8.1. Criterio di Stima

Analisi della zona: Il bene è ubicato a Rimini all'interno di un'area destinata a servizi, facente parte di un edificio uso centro direzionale e commerciale confinante con l'area adibita a Tribunale di Rimini. La zona è ben servita dai mezzi. Nel complesso immobiliare sono presenti al piano terra numerosi negozi e locali commerciali (negozi e bar). La via Flaminia che confina con il centro direzionale è una via molto trafficata a scorrimento sostenuto. Il traffico all'interno del quartiere è elevato durante l'orario lavorativo e scolastico. Adiacente al complesso c'è disponibilità di parcheggi. **Criterio di Stima del C/1:** La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione.

Il rapporto OMI del 2° semestre 2023 riporta per la fascia centrale/corona Urbana in zona B5, per i negozi, in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di €/mq **1.800,00** ad un massimo di €/mq **3.100,00**. Essendo il fabbricato situato in una zona di collegamento tra la fascia centrale e semicentrale, vengono considerati anche i valori corrispondenti alla zona Lagomaggio/ospedale in zona C3 dove si hanno, per i negozi in uno stato conservativo normale, valori nettamente superiori che vanno da un min. di €**2.050,00** ad un max di €**4.000,00**.

Il Borsino Immobiliare.it indica una quotazione per i negozi di tipo economico, nella Zona di Via Flaminia, un valore minimo di €/mq **1.724,00** in valore in fascia media pari a € **2.518,00** fino ad un valore massimo di €/mq **3.313,00** in prima fascia.

Il rapporto FIAIP riporta come valori per i negozi in buono stato con elevato interesse commerciale da € **2.000,00** ad un massimo di € **2.800,00**, mentre per quelli con scarso interesse commerciali valori che vanno da un minimo di € **1.200,00** ad un massimo di € **1.500,00**.

Questi valori trovano conferma anche confrontando le compravendite riportate dal sito comparabilitalia.it dove nel 2021/2022 all'interno dello stesso complesso "Flaminio" sono stati compravenduti immobili di categoria C/1 rispettivamente:

- Negozio di sup. 80,50mq. compravenduto a €230.000,00 (anno 2021)
- Negozio di sup. 93,15mq. compravenduto a €206.000,00 (anno 2021)
- Negozio di sup.60mq. compravenduto a € 116.000,00 (anno 2022)

Dalle indagini svolte emerge un mercato in condizioni di prolungata stagnazione, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca. La difficoltà di accesso al credito, unitamente agli elevati costi di gestione, costituiscono motivi importanti di giudizio della domanda.

Pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le sue condizioni, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione, le finiture, considerando inoltre la posizione poco premiante e non diretta sulla strada, le dimensioni, l'orientamento, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù si ritiene di adottare come valore più consono €**2.800,00/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico Comune di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate Omi, il Rapporto Fiaip, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it e Comparabilitalia.it

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio C/1	60,50	€ 2.800,00	€ 169.400,00
			€ 169.400,00
- Valore corpo:			€ 169.400,00
- Valore complessivo intero:			€ 169.400,00
- Valore complessivo diritto 1/1			€ 169.400,00

VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore totale dell'intero

€ 169.400,00-

€ 16.940,00=
€ 152.460,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

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

€ 152.500,00

**Beni in Rimini (RN) Via Castore,38
Lotto2**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzione di fabbricato urbano sito a Rimini Via Castore, 38 posto al primo piano di abitazione plurifamiliare e più precisamente:

A. Appartamento (Cat. A/2) al primo piano senza ascensore così analiticamente composto:

Appartamento di n. 7 vani catastali con ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere matrimoniali, 1 camera singola, disimpegno, servizio igienico, WC, ripostiglio e 3 balconi

B. Garage (Cat.C/6) al piano terra:

Garage al piano terra formato da unico vano, con ingresso posto lateralmente al fabbricato, aventi chiusura con portone in legno, accessibile da cancello carrabile posto sulla via Castore.

C. Deposito (Cat.C/2) al piano terra:

Deposito al piano terra formato da unico vano, con doppio ingresso aventi chiusura con portoni in legno, accessibile da cancello carrabile posto sulla via Castore.

Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile tali per legge e per destinazione, secondo quanto riportato nella tabella allegata all'atto XXXX del 14/02/1972 rep. N. 105484/9255 trascritto a Forlì il 08/03/1972 n.9876/2860:

- **118,59/1000 per l'appartamento(sub.4); 25,33/1000 per l'autorimessa(sub.11); 30,01/1000 per il vano a portico(sub.10 poi Sub.14);** oltre ad ingresso, scale e relativo vano, locale al piano terra con impianto centrale di riscaldamento, locale deposito recipienti rifiuti. Fa parte degli enti comuni anche la soffitta, alla cui comproprietà l'appartamento partecipa per la quota di 1/6. (allegato n.5- Certificati)

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 151,02**

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato aggiornato in occasione del presente elaborato al **n.01008-611976-2024-Rev01** in data 01/10/2024 valido fino al 01/10/2034 a firma XXXX ed identifica l'immobile in "Classe G". (allegato n.5)

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante i **sopralluoghi eseguiti in data 17/09/2024 e in data 26/09/2024.**

Beni identificati in catasto:

A. Fabbricati: intestata a XXXX (1/2) e XXXX (1/2),

Fg. 85, Part. 590, Sub.4, categoria A/2, Classe 4, Cons. 7 vani, Sup. 118mq, Rendita Catastale €. 1.099,74.

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/1971 prot. n. 000007959.

Confini Catastali: Parti condominiali, Sub.5, salvo diversi e come di fatto.

B. Fabbricati: intestata a XXXX (1/2) e XXXX (1/2),

Fg. 85, Part. 590, Sub.11, categoria C/6, Classe 5, Cons. 21 mq., Rendita Catastale €. 156,18

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/1971 prot. n. 000007956.

Confini Catastali: Corte comuni, Sub.14, salvo diversi e come in fatto.

C. Fabbricati: intestata a XXXX (1/2) e XXXX (1/2),

Fg. 85, Part. 590, Sub.14, categoria C/2, Classe 8, Cons. 28 mq.,Rendita Catastale €. 173,53.

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, variazione della destinazione del 13/09/2013 pratica n. RN0082451 in atti dal 13/09/2013 Autorimessa- Loc. Deposito (n.24025.1/2013) Diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2013 pratica n.RN0068661 in atti dal 29/07/2013 (n.19198.1/2013)

Derivante dall'immobile originario Fg.85, Part.590, Sub.10.

Confini Catastali: Corte comune, Sub.11, salvo altri.

Mappale Catasto terreni correlato:

Terreni:Partita speciale 1, **Fg.85, Part. 590**, Qualità ente urbano, sup. 711 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 08/01/1977. Variazione d'ufficio in atti dal 13/03/1986 (n.12983)

Confini Catastali: Via Castore, Part. 987, 3177, scolo consorziale Mavone tombinato, salvo diversi e come di fatto.

► **NOTA 1:** Dalle visure catastali l'immobile (Fg.85, Part. 590, Sub.4-Sub.11, Sub.14) risulta intestato per la quota di ½ alla XXXX (madre dell'esecutata) e per la quota di ½ alla XXXX.

Dall'analisi del ventennio emerge che non risulta depositata la successione XXXX (deceduta a Rimini in data 03/12/2018). Con l'atto di accettazione tacita di eredità del 07/01/2023 al n.12, trascritto in data 22/02/2024 nn.1886/2640 vengono trasferiti XXXX i diritti di proprietà della madre per la **quota di ½** dell'appartamento e dei garage.

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

Quanto al quesito di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. (All. 2 -Doc. Catastale)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

La debitrice risulta in regime di separazione dei beni, come indicato nelle annotazioni del certificato di matrimonio rilasciato in data 08/10/2024 dal Comune di Rimini.

(All.5- Certificati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale residenziale (normale) facente parte della prima corona urbana, a traffico locale con parcheggio adiacente.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale vicino al centro storico di Rimini. Ben collegata con i mezzi e i servizi e poco lontana dal parco e dalle ciclabili.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (2), ferrovia (2), aeroporto (5), Riccione (10)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi avvenuti il 17/09/2024 e il 26/09/2024, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata XXXX. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rimini non sono emersi contratti di locazione o comodato. (All.5-Certificati)

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX contro XXXX e XXXX** a firma XXXX in data 07/02/2008 ai n. 204197/17079, iscritto a Rimini in data 08/02/2008 ai nn.1812/549

importo ipoteca: €.400.000,00

importo capitale: €.200.000,00

Durata 15 anni. Domicilio ipotecario eletto a Rimini Via Garibaldi,147.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX e XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 04/07/2012 ai n. 3051/2012 trascritto a Rimini in data 11/07/2012 ai nn. 9702/6411.

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile al Fg.85, Part.590, Sub.4-14-11

Domicilio ipotecario eletto a Rimini Via Garibaldi,147.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 11/03/2024 ai n. 817 trascritto a Rimini in data 28/03/2024 ai nn. 3314/4540.

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile al Fg.86, Part.1608, Sub.156 e sugli immobili al Fg.85, Part.590, Sub.4-14-11

Domicilio ipotecario eletto a Conegliano (TV)

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di €. **623,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati dal delegato alla vendita (presso il quale dovranno essere verificati), in funzione del prezzo di aggiudicazione:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 623,00

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 delle Entrate Ufficio del territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco aggiornato delle formalità in data 02/08/2024 è l'allegato n.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal punto di vista urbanistico in fase di sopralluoghi avvenuti in data 17/09/2024 e in data 26/09/2024, l'esperto ha potuto rilevare che, mettendo a confronto lo stato di fatto dell'intero fabbricato, con l'ultimo precedente edilizio legittimato (visionato tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rimini) quale il progetto di variante n.1520/70 del 01/12/1970, e la licenza edilizia in sanatoria n. 4777/75 del 17/04/1975 per la chiusura al piano terra di portico e garage, non sono emerse alcune difformità negli ambienti interni.

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

Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi meramente orientative e pertanto si invita, chi fosse interessato all'aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Rimini con un proprio tecnico di fiducia, in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica non valutabili anticipatamente.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale, per quanto riguarda la planimetria dell'appartamento (Sub.4) questa risulta essere conforme dall'elaborato catastale presentato in data 30/11/1971 prot. n. 000007959. Il garage al piano terra (Sub.11) risulta conforme dall'elaborato catastale presentato in data 30/11/1971 prot. n. 000007956. Mentre il locale deposito (Sub.14) risulta conforme a quanto riportato nella pratica n. RN0082451 in atti dal 13/09/2013. (Doc. catastale - All.2)

► **NOTA:** Si riscontra che l'immobile risulta ancora intestato XXXX la quota di ½, come già sottolineato non è stata depositata la denuncia di successione e la relativa voltura ma solamente il decreto di accettazione di eredità.

Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è presente gestione condominiale.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Alla Sig.ra XXXX l'immobile è pervenuto per atto di accettazione di eredità del 07/01/2023 al n.12, trascritto in data 22/02/2024 nn.1886/2640 in morte della madre XXXX deceduta in data 03/10/2018

Nella nota di trascrizione al Quadro D viene esplicitato che costituisce titolo della presente, l'ordinanza Ex art. 702-Ter CPC del Tribunale di Rimini repertorio n.12 del 07/01/2023, nonché il certificato di morte depositato c/o la conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 13/10/2023 ai nn. 15583/10980. (ordinanza all.3-Doc. Ipotecaria)

Nell'atto vengono trasferiti a XXXX i diritti dellaXXX per la quota di 1/2.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX per la quota di ½ e XXXX per la quota di ½ proprietarie dal 08/12/2009 ad oggi in forza di successione legittima del proprio padre e marito XXXX, deceduto in data 08/12/2009, giusta dichiarazione di successione registrata a Rimini in data 12/03/2010 al n. 505/9990/10 e trascritta in data 10/06/2010 ai nn. 9074/5195, accettazione tacita di eredità trascritta in data 03/02/2014 ai nn. 1790/1396.

XXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 03/05/1972 al 08/12/2009 in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 03/05/1972 ai nn. 109681/9427 trascritto a Forlì in data 13/05/1972 ai nn. 4823/4881. L'immobile è pervenuto al XXXX dai XXXX

Nell'atto i beni compravenduti erano distinti al Fg.85, Part.590, Sub.4 (A/2), Sub.11(C/6) e sub.10 (C/6) oggi diventato Sub. 14 (C/2).

(Atto allegato alla documentazione All.5-Certificati e Atti)

7.

PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di costruzione n. 631/1970 prot. 1293/70 presentata in data 03/03/1970 autorizzata in data 16/04/1970 presentata da XXXX per costruzione di fabbricato in via Castore inserito all'interno della zona di completamento secondo PRG adottato con CC di Rimini in data 04/03/1965. Mai rilasciata.

1°variante n. 1520/1970 prot. 5079/70 rilasciata il 01/12/1970 alla domanda di costruzione n. 631/70 intestata a XXXX per costruzione di fabbricato uso civile abitazione via Castore.

Agibilità rilasciata in data 24/11/1971 n. 752 riferita al fabbricato.

2°Variante n.1055/72 prot. 3182/72 del 15/05/1972 intestata a XXXX determinazione della domanda riportava insufficiente arretramento dal ciglio stradale in data 13/11/1972. Negato il permesso di costruzione.

Nella determinazione della domanda del 07/09/1974 prot. 5057/74 in data 19/12/1974 l'area dichiarata non corrisponde. La pratica non è mai stata rilasciata.

Licenza edilizia n.477/75 prot. 829/75 rilasciata il 17/04/1975 intestata XXXX per chiusura portico uso garage al piano terra. Licenza edilizia in sanatoria.

Abitabilità 241/82 del 08/11/1982 intestata a XXXX riferita ai soli vani posti al piano terra dell'immobile.

► **NOTA:** La suddetta abitabilità è riferita alla particella adiacente al fabbricato (ora part.987 già 592), rilasciata a seguito della Concessione edilizia prog. N. 609/79 del 29/02/1980 rilasciata per la costruzione sul lotto adiacente, di villetta in corpo separato, conclusa con la presentazione di una variante alla concessione n. 215/82 del 08/03/1982.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Rimini è stato rinvenuto nel certificato di abitabilità riferito all'immobile adiacente (part. 987) l'abitabilità della parte del piano terra e dei garage condominiali.

Sanatoria n.19098 rilasciata nel 05/03/2007 prot. n. 41725 per lavori di formazione di magazzino al piano terra intestata a XXXX. **Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85** presentato in data 14/02/1986- n. prot. 10602 rilasciata in data 05/03/2007- n. prot. 41725. Riguardante il sub. 10 oggi sub.11.

SCIA 1072/2002 richiesta in data 15/10/2002 per manutenzione straordinaria della facciata e rifacimento banchina balconi e cornicione.

(Doc. edilizia - allegato n.4)

Descrizione **appartamento, garage e deposito** di cui al punto **A-B-C**
- LOTTO 2-

Appartamento al primo piano di edificio sito a Rimini, via Castore,38, costituisce porzione di immobile costruito negli anni '70. Il fabbricato si presenta esternamente in un discreto stato conservativo. Gli elementi esterni quali il cornicione, la balaustra del balcone e la facciata sono stati oggetto di una manutenzione straordinaria nel 2002.

L'accesso principale avviene mediante portone in ferro e vetro che immette al vano scala condominiale senza ascensore. Nell'androne sono evidenti segni di distacco di intonaco per umidità di risalita. La pavimentazione esterna attorno all'edificio è realizzata con blocchi autoportanti in alcune parti sconnessa.

L'appartamento è collocato al primo piano del fabbricato e si presenta internamente in un stato conservativo mediocre datato nelle finiture, necessita di lavori di ristrutturazione/manutenzione soprattutto sulle pareti delle camere esposte a nord/Est che presentano distacchi di intonaco e muffe, oltre che nei soffitti dei bagni dove sono presenti evidenti segni di distacco.

Lungo alcune pareti perimetrali delle camere è stato applicato del polistirolo come isolamento dai muri. La distribuzione interna rimane quella tipica degli anni '70 con ampio corridoio. La pavimentazione nell'ingresso, nel corridoio e nella sala è in marmo, mentre nella cucina, nelle camere e nei bagni il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Al piano terra il garage e il locale deposito si presentano in uno scarso stato manutentivo, le rifiniture e gli impianti sono rimasti consoni all'epoca di costruzione del fabbricato, con fili elettrici fuori traccia. L'unità immobiliare è stata edificata nel 1972, ha un'altezza interna di 3.03 ml., mentre il garage e il deposito hanno un'altezza di H.2,38.

E' stata visionata anche la parte di soffitta indivisa che si trova al grezzo.

► **NOTA:** Si specifica che non sono rientrate nelle verifiche lo stato di manutenzione degli impianti ne tanto meno la verifica dello stato dell'impianto elettrico, di condizionamento, idrico in quanto non richiesto dall'incarico. Inoltre non è rientrata nelle verifiche nemmeno la verifica della copertura del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

R.U.E Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 15/03/2016. L'immobile ricade all'interno della Zona Ambito AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste Regolamentate dall'Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori. (Norme art.53)
(allegato n. 4)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. abitativa appartamento	Sup. reale lorda	115,23	1,00	115,23
Balcone1	Sup. reale lorda	6,27	0,50	3,14
Balcone2	Sup. reale lorda	5,30	0,50	2,65
Balcone2	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
APPARTAMENTO	Sup. reale lorda			126,02
sup. garage (Sub.11)	Sup. reale lorda	21,60	0,50	10,80
sup. garage (Sub.14)	Sup. reale lorda	28,40	0,50	14,20
	Sup. reale lorda			151,02

► **NOTA:** Le superfici, conteggiate nella presente tabella, sono ricavate dalla pratica edilizia n. **1520/1970**, integrate con le misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali fabbricato:

- Copertura:* tipologia: a falde rivestimento in coppi.
Scala interna: tipologia: a pianta rettangolare, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: sufficienti.
Balconi: materiale: c.a., condizioni generali: da mettere a norma
Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro zincato, apertura: a pulsante per i cancelli pedonali mentre per il cancello carrabile apertura elettrica, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle. Doppi infissi in alluminio; condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: da ristrutturare.
Pavim. Esterna: materiale: porfido, condizioni: buona
Pavim. Interna: Appartamento: materiale: marmo nella cucina, nel corridoio, nella sala, gres nelle camere, condizioni: mediocri
n.2 Garage: materiale pavimento: piastrelle di Klinker condizioni: mediocri. Portone ingresso garage in legno condizioni: da ristrutturare.
Portone di ingresso condominiale: tipologia: portone suddiviso a tre luci con anta apribile centrale, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso appartamento: tipologia: doppia anta materiale: legno tamburato non blindato, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Ascensore: tipologia: NON E' PRESENTE ASCENSORE.
Citofonico: tipologia: audio.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: certificati di conformità non rintracciati.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: certificati di conformità non presenti.
Fognatura: tipologia: separata.
Idrico: tipologia: sottotraccia.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, pertanto per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali, e di quanto dichiarato dall’esecutata.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell’immobile, le misure sono riportate rispetto all’ultimo precedente edilizio ed integrate con le misure aggiornate durante il sopralluogo eseguito in data 17/09/2024.

Appartamento al piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso/dis1	7,20	3,03	/	Mediocri
Cucina	12,74	3,03	S	Mediocri
Soggiorno/pranzo	21,75	3,03	SE	Mediocri
Balcone 1	10,00	/	S	Da mettere a norma
Camera 1	13,13	3,03	E	Da ristrutturare
Balcone 2	5,30	/	E	Da mettere a norma
Dis.2	5,95	3,03	/	mediocri
WC	3,81	3,03	E	mediocri
Bagno	5,54	3,03	E	mediocri
Camera 2	16,87	3,03	N	Sufficienti
Balcone 3	6,27	/	E	Da mettere a norma
Camera 3	11,60	3,03	N	Sufficienti
Ripostiglio	1,13	3,03	/	mediocri
Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage (C/6) Sub. 11	19,26	2,38	E	scarse
Deposito (C/2) Sub.14	24,86	2,38	SE	Scarse

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

8.1. Criterio di Stima

Analisi della zona: Il bene è ubicato a Rimini all'interno della zona denominata corona urbana comprensiva di servizi secondari e ben servita dai mezzi. Nelle vicinanze del fabbricato è presente un parcheggio. **Criterio di Stima:** La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione.

Le fonti più generali del mercato riportano i seguenti valori:

Il rapporto OMI del 2° semestre 2023 riporta per la fascia centrale/corona Urbana in zona B5, per le abitazioni civili, in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di €/mq **1.900,00** ad un massimo di €/mq **2.850,00**. **Il Borsino Immobiliare.it** indica una quotazione per le abitazioni di tipo economico, nella Zona Corona Urbana in stabili di fascia media, un valore minimo di €/mq **1.544,00** in valore medio di € **2.034,00** ed un valore massimo di €/mq **2.524,00**.

Il rapporto FIAIP riporta come valori per la zona Vecchia fiera in buono stato con elevato interesse commerciale da €. **2.600,00** ad un massimo di €. **2.900,00**, mentre per quelli da ristrutturare valori che vanno da un minimo di €. **1.700,00** ad un massimo di €. **2.000,00**.

Dalle compravendite riportate sul sito comparabilitalia.it è stato reperito un atto del 2023 di un immobile rogitato all'interno dello stesso fabbricato e più precisamente dell'appartamento al 2° piano di 139,00mq con le medesime caratteristiche, compravenduto per €.255.000,00 con prezzo medio pari a €.1.834,53, del tutto in linea con le fonti più generali del mercato.

Dalle indagini svolte emerge un mercato in condizioni di prolungata stagnazione, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca. La difficoltà di accesso al credito, unitamente agli elevati costi di gestione, costituiscono motivi importanti di giudizio della domanda.

Pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le sue condizioni, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione, le finiture, la posizione, le dimensioni, il doppio garage al piano terra e l'orientamento si ritiene di adottare come valore più consono €. **2.000,00/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio accesso agli atti del Comune di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate, Omi, Fiaip, Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it e Comparabilitalia.it.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento al piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (A/2)	126,02	€ 2.000,00	€ 252.040,00
Garage (C/6)	10,80	€ 2.000,00	€ 21.600,00
Deposito (C/2)	14,20	€ 2.000,00	€ 28.400,00
	151,02		€ 302.040,00

- Valore corpo:

€ 252.040,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Matteo Franchini
Esperto stimatore: Arch. Chiara Mazza

- Valore accessori n.2 garage:	€ 50.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 302.040,00
- Valore complessivo diritto 1/1:	€ 302.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento + garage +deposito	151,02	€ 302.040,00	€ 302.040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima € 302.040,00-

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

€ 30.204,00=
€ 271.836,00

Valore totale

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

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

€ 272.000,00

Questa relazione si compone di pagine 23 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. All.1 -Documentazione fotografica LOTTO1;
2. All.1- Documentazione fotografica LOTTO2;
3. All.2 -Documentazione catastale LOTTO1 e LOTTO 2;
4. All.3 -Documentazione ipotecaria LOTTO1 e LOTTO 2;
5. All.4 -Documentazione edilizia LOTTO1;
6. All.4 -Documentazione edilizia LOTTO2;
7. All.5 -Certificati e atti notarili LOTTO1 e LOTTO2

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

Rimini 15/10/2024

Il perito
Arch. Chiara Mazza