

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Forzata**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**...OMISSISS...**

contro

**...omississ....**

**E**

**...OMISSISS...**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **87/2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Notaio DONDI GIORGIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli  
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati  
della provincia di Rimini al N. 921  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462  
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*con studio in Rimini Via Lince n. 32  
telefono e fax: 0541-775934  
email : [albertovandelli@inwind.it](mailto:albertovandelli@inwind.it)*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREMESSA:**

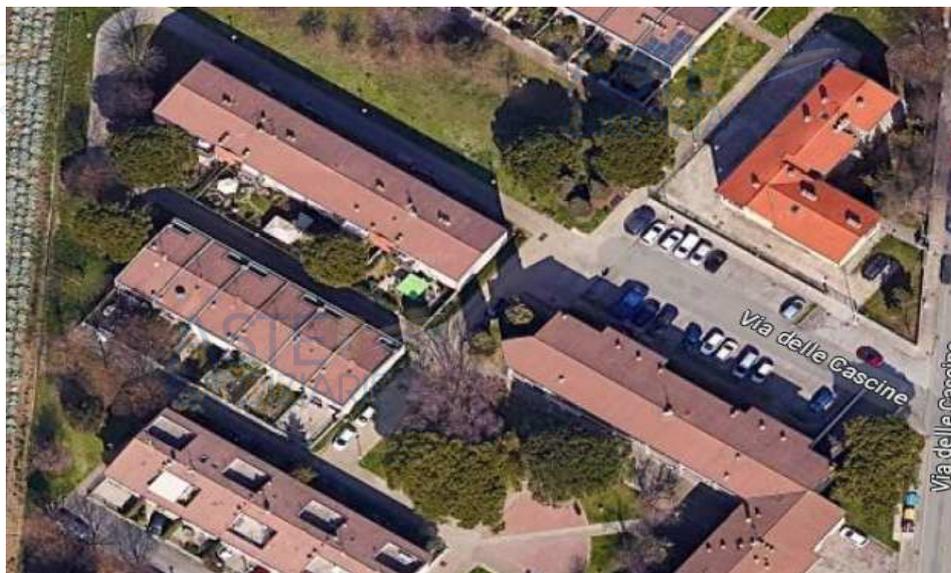
La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 06/04/2023.

Si precisa che gli immobili oggetto della presente procedura si trovano all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoleto, nucleo edilizio "B 1-2" in particolare sono assoggettati alle prescrizioni di cui alle convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Rimini in date 19/01/1989, 19/05/1989 e 21/05/1990, per l'abitazione, cantina e autorimessa e in data 21/05/1990 per il magazzino, in particolare viene concesso il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili di un ulteriore periodo non superiore a 99 anni.

Al fine di poter rimuovere i vincoli di convenzione e quindi poter gestire l'immobile nel libero mercato, sia per quanto riguarda la vendita che la locazione, l'utente può procedere con la richiesta di cessione in proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie. In tal senso si è già ottenuto dal Comune di Rimini la determinazione del corrispettivo per la cessione dell'area in proprietà con nota del 02/12/2022 protocollo n. 0409150/2022, (per l'abitazione, cantina e autorimessa) e con la nota del 02/12/2022 protocollo n.0409175/2022 (per il magazzino) con le quali viene certificato che, tenuto conto delle somme già pagate, il corrispettivo dovuto è pari a 582,34 euro per l'autorimessa e 7896,13 euro per l'abitazione, mentre per il magazzino il corrispettivo è nullo (0,00 euro). Si precisa che la suddetta determinazione ha validità fino al 28/11/2023, pertanto nella stima si procede con la valutazione di mercato "libero", sottraendo dal valore ottenuto i costi definiti dal comune per l'acquisizione del diritto di proprietà dell'area.

**Allegato n. 5: Altra Documentazione (Determinazione corrispettivo)**

**Localizzazione :**



**Beni in Rimini - Via delle Cascine n. 4/P. 4/C.**

**Lotto 1**

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

- A.** Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di **Appartamento** al piano secondo e **Cantina** al piano seminterrato, ubicati a Rimini in via delle Cascine n. 4/P, e facenti parte di un fabbricato condominiale, costituito da dodici appartamenti, il tutto posto all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoletto, nucleo edilizio "B2".

L'unità immobiliare è così composta:

Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, ripostiglio, due bagni, un balcone, loggia e cantina al piano seminterrato, per una superficie commerciale complessiva di circa 123,51 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01900-069205-2016 valido fino al 16/08/2026 colloca l'immobile in classe energetica F (allegato n.6).

- B.** Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di **Autorimessa** al piano interrato, ubicata a Rimini in via delle Cascine n. 4/C posto all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoletto, nucleo edilizio "B1".

L'unità immobiliare è così composta da un unico vano con accesso carrabile dallo scivolo comune, il tutto sviluppa una superficie calpestabile di mq 13,98 e una superficie commerciale di circa 7,70 mq.

**Identificato in catasto fabbricati**

**Ditta intestata:**

**Appartamento e cantina mappale 172 sub. 9:**

-...omississ... nata a Rimini (RN) il 12/01/1966, c.f. ...OMISSISS..., proprietà superficiaria.

- **Comune di Rimini** con sede in Rimini (RN), p.iva 00304260409, proprietà dell'area.

**Autorimessa mappale 175 sub.10:**

- ...omississ... nata a Rimini (RN) il 12/01/1966, c.f. ...OMISSISS..., proprietà superficiaria.

- **Comune di Rimini** con sede in Rimini (RN), p.iva 00304260409, proprietà dell'area.

**Immobili:**

**Appartamento e cantina via delle Cascine n. 4/P:**

**Foglio 44, mappale 172, subalterno 9**, z.c. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 117 mq, escluse aree scoperte 113 mq, piano S1-2, rendita: €. 444,67.

*coerenze:* vano scala comune, corpo sub.10, salvo diversi.

Autorimessa via delle Cascine n. 4/C:

**Foglio 44, mappale 175, subalterno 10**, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, piano S1, rendita: €.75,20.

*coerenze*: passo carraio comune (sub.4), corpo sub. 9, corpo sub. 11, salvo diversi

**Identificato in catasto terreni**

partita 1, foglio 44, mappale 172, qualità ente urbano, superficie 1490 mq.  
*coerenze*: particella n.166, particella n.175, particella n.171, salvo diversi.

partita 1, foglio 44, mappale 175, qualità ente urbano, superficie 1910 mq.  
*coerenze*: particella n.215, particella n.174, particella n.172, particella n. 171, salvo diversi.

**Allegato n. 1: Documentazione Fotografica**

**Allegato n. 2: Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni,

**FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE**

La sig.ra ...omississ... risulta coniugata in regime di separazione dei beni, con il sig. ...omississ..., come attestato dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Santarcangelo di Romagna in data 17/09/2022.

**Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale, a traffico scarso con buoni parcheggi.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone rurale

limitrofe:

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento, cantina e autorimessa sono nella disponibilità del soggetto esecutato quale legittimo proprietario e risulta libero da vincoli contrattuali di locazione.

**Allegato n. 5: Comunicazione Agenzia delle Entrate**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l' Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 22/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione Edilizia a favore e contro tra ...omississ... e Comune di Rimini come risulta da rogito Notaio ...omississ... di Rimini in data 19/01/1989, rep. n. 38698/3732, trascritto a Rimini in data 08/02/1989 al Rp.995, Rg.1283
- Convenzione Edilizia a favore e contro tra ...omississ... e Comune di Rimini come risulta da rogito Notaio ...omississ... di Rimini in data 19/05/1989, rep. n. 41.462/3863, trascritto a Rimini in data 05/06/1989 ai nn. Rp.3376 - Rg. 4620.  
SI precisa che la presente convenzione è a rettifica della precedente convenzione del 19/01/1989
- Convenzione Edilizia a favore e contro tra ...omississ... e Comune di Rimini come risulta da rogito Notaio ...omississ... di Rimini in data 21/05/1990, rep. n. 49.886/4358, trascritto a Rimini in data 24/05/1990 ai nn. Rp.3245 - Rg. 4319

##### 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 Banca di Credito Cooperativo di San Vito e Santa Giustina di Rimini Società Cooperativa a responsabilità limitata, contro ...omississ.....omississ... & ...omississ... e ...omississ..., a firma di Notaio ...omississ... in data 02/09/1999 ai nn. 160884/11674, iscritto a Rimini in data 03/09/1999 ai nn. Rp.2608 - Rg. 10086  
importo ipoteca: £. 600.000.000 (durata 15 anni) (€ 309.874,13)  
importo capitale: £. 300.000.000  
Domicilio ipotecario eletto: Via Vilfredo Pareto n.1 (Rimini Loc. San Vito)  
Rinnovazione di ipoteca a favore di Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Cooperativa contro ...omississ.....omississ... & ...omississ... e ...omississ... del 09/08/2019 ai nn. Rp.12577 – Rg.2009  
importo ipoteca: £. 600.000.000 (durata 15 anni) (€ 309.874,13)  
importo capitale: £. 300.000.000 (€ 154.937,06)

- Ipoteca Giudiziale (Attiva) in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Rimini in data 04/07/2018 al rep. n. 718, a favore di Banca Malatestiana – Credito Cooperativo Società Cooperativa. , contro ...omississ.... e ...omississ... in qualità di debitore, iscritto a Rimini in data 27/08/2018 ai nn. Rp.2028 - Rg. 11216.  
importo ipoteca: €. 150.000,00  
importo capitale: €. 107.450,07  
Domicilio ipotecario eletto: Via XX Settembre n.63 Rimini

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Malatestiana – Credito Cooperativo Società Cooperativa., contro ...omississ.... e ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 17/03/2015 ai nn. 940, trascritto a Rimini in data 02/04/2015 ai nn. Rp.2507 -Rg.3828.
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ...omississ... contro ...omississ.... e ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 27/05/2022 ai nn. 1324, trascritto a Rimini in data 03/06/2022 ai nn. Rp.5939 -Rg.8731.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 1467,00 euro, 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.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	€ 309.874,13		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 150.000,00	€. 750,00	€ 94,00	€ 844,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1467,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall' Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

#### Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecaria

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Dondi Giorgia

Perito: Geometra Alberto Vandelli

- **Appartamento e cantina mappale 172 (sub.9)** risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune, ovvero le lievi modifiche accertate rientrano nelle tolleranze di cui all'art.19bis, comma 1-ter della L.r. 23/2004.  
Si precisa che la chiusura della loggia con infissi "removibili" è stata autorizzata solo per il periodo invernale pertanto dovrà essere rimossa nel periodo estivo come precisato dal titolo edilizio.
- **Autorimessa mappale 175 (sub.10)** risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune di Rimini, ovvero le lievi modifiche accertate rientrano nelle tolleranze di cui all'art.19bis, comma 1-ter della L.r. 23/2004.

**Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici. 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 sull'intero involucro edilizio.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

- **Appartamento e Cantina mappale 172 (sub.9)** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- **Autorimessa mappale 175 (sub.10)** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

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

Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**- Appartamento e Cantina mappale 172, sub. 9:**

- **...omississ...** nato a Rimini (RN) il 12/01/1966, c.f. ...OMISSISS..., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omississ... in data 10/07/1991 ai nn. 1272, trascritto a Rimini in data 30/07/1991 ai nn. Rp.4952 - Rg.59948.
- **Comune di Rimini** con sede in Rimini (RN) proprietà per la quota di 1/1 dell'area.

**- Autorimessa mappale 175, sub. 10:**

- **...omississ...** nato a Rimini (RN) il 12/01/1966, c.f. ...OMISSISS..., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omississ... in data 10/07/1991 ai nn. 1272, trascritto a Rimini in data 30/07/1991 ai nn. Rp.4952 - Rg.59948
- **Comune di Rimini** con sede in Rimini (RN) proprietà per la quota di 1/1 dell'area.

**Allegato n. 3: Atto di provenienza**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **P.E. n. 1160/1988, Concessione Edilizia** rilasciata in data 18/10/1988, prot.n. 18202, in ditta ...OMISSISS...
  - **P.E. n. 868/1989, Domanda di variante a Concessione di edificare**, rilasciata in data 10/11/1989, prot.n. 1908, in ditta ...OMISSISS...
  - **P.E. n. 718/1990, Domanda di variante a Concessione di edificare**, rilasciata in data 01/08/1990, prot.n. 15381-22802, in ditta ...OMISSISS...
  - **Abitabilità n.61/1991**, rilasciata il 05/06/1991
  - **P.E. n. 906/1988, Concessione Edilizia** rilasciata in data 24/10/1988, prot.n.10814, in ditta ...omississ...
  - **P.E. n. 27/1991, Domanda di variante a Concessione di edificare**, rilasciata in data 26/02/1991, prot.n. 39065/90, in ditta ...omississ...
  - **Abitabilità n.63/1991**, rilasciata il 05/07/1991
  - **P.E. n. 466/1992, Concessione Edilizia** rilasciata in data 18/08/1992, prot.n. 466/1992, in ditta ...omississ..., ...omississ..., ...omississ...
  - **P.E. n. 514/1993, Esecuzione di opere edilizie di manutenzione straordinaria**, rilasciata in data 21/12/1993, prot. n.130714 A in ditta ...omississ...
- Allegato n. 4: Documentazione Edilizia**

Descrizione **Appartamento e cantina** di cui al punto **A**  
**Autorimessa** di cui al punto **B**

**A-** Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di **Appartamento** al piano secondo e **Cantina** al piano seminterrato, ubicati a Rimini in via delle Cascine n. 4/P, e facenti parte di un fabbricato condominiale, costituito da dodici appartamenti, il tutto posto all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoleto, nucleo edilizio "B2".

L'unità immobiliare è così composta:

Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, ripostiglio, due bagni, un balcone, loggia e cantina al piano seminterrato, per una superficie commerciale complessiva di circa 123,51 mq.

**B** - Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di **Autorimessa** al piano interrato, ubicata a Rimini in via delle Cascine n. 4/C posto all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoletto, nucleo edilizio "B1".

L'unità immobiliare è così composta da un unico vano con accesso carrabile dallo scivolo comune, il tutto sviluppa una superficie calpestabile di mq 13,98 e una superficie commerciale di circa 7,70 mq.

#### Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente in forza di delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 e nella Variante Normativa adottata con delibera di C.C. n.70 del 21/11/2019, l'immobile è identificato nella zona Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento. (Tavola 1.7, Art. 54 delle Norme Tecniche).

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

Part. 172 SUBALTERNO 9	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Camera 1	14,69	2,72	2	buone	109,70	1,00	109,70
	Camera 2	14,94			buone			
	Camera 3	9,29			buone			
	WC 2	3,96			buone			
	WC 3	2,87			buone			
	Disimpegno	4,65			buone			
	Ripostiglio	1,92			buone			
	Cucina	19,37			buone			
	Soggiorno	21,69			buone			
	Balcone	8,66			12,07			
	Loggia	2,97	buone					
	Cantina	17,50	2,50	S1	discrete	19,43	0,40	7,77
<b>Totale:</b>	<b>122,51</b>				<b>141,20</b>		<b>123,51</b>	

part. 175 SUB. 10	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Garage	13,98	2,50	S1	sufficienti	15,39	0,50	7,70
	<b>Totale:</b>	<b>13,98</b>						<b>7,70</b>
<b>Totale:</b>								<b>7,70</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura intelaiata in cemento armato.

Pareti perimetrali tipo cassa vuota,

Rivestimento esterno delle facciate parte intonacate e tinteggiate.

Scala e androne d'ingresso comune con pavimentazione e battiscopa in granito,

balaustra in ferro, pareti tinteggiate con smalto tipo a buccia d'arancio

Componenti edilizie costruttive delle unità immobiliari:

**Appartamento**

Infissi esterni in legno naturale con vetro camera, contro finestre in alluminio (in parte), zanzariere, persiane in alluminio con alette di oscuramento regolabili (in parte) e tapparelle in pvc.

Infissi interni in legno tamburato ad anta battente.

Portone blindato di ingresso in legno naturale

Pareti interne in muratura, intonacate al civile e tinteggiate a tempera.

Pavimentazione zona giorno e notte in ceramica con battiscopa in legno.

Cucina con rivestimento in ceramica circa h.1.60 m

Pavimentazione e rivestimento bagni circa h.2.30 m in ceramica.

Bagno 2: Sanitari in ceramica lavandino, bidet e water con scarico a terra, vasca da bagno

Bagno 3: Sanitari in ceramica lavandino, bidet e water con scarico a terra e doccia con piletta a pavimento.

**Cantina P. S1:**

pareti in laterizio intonacate e tinteggiate

porta di ingresso in ferro

pavimento in ceramica

impianto elettrico

infisso esterno per bocca di lupo in ferro

**Autorimessa P. S1:**

pareti in laterizio intonacate e tinteggiate

porta di ingresso carrabile tipo basculante in ferro

pavimento in cemento liscio

impianto elettrico

infisso esterno in ferro

**Impianti:**

Fabbricato dotato di impianto di fognatura

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con produzione acqua calda caldaia murale marca Riello modello Residence, tipo stagno, termosifoni in ghisa, misuratore di temperatura.

Cucina con dotata di canna di aspirazione

Impianto di acqua fredda autonomo.

Impianto elettrico autonomo, del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico

Impianto citofonico.

Impianto d'allarme tipo volumetrico

Impianto di condizionamento in corridoio.

Contatori autonomi posti in vani tecnici su corte condominiale

**Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Da verifiche effettuate il prezzo medio di mercato di immobili simili si attesta in 1.600,00 €/Mq, tenuto conto delle criticità dell'immobile oggetto di valutazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni del complesso residenziale, impiantistica comune, ecc. viene assunto per la stima un valore unitario di 1.500,00 €/Mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona (pubblicità), borsini immobiliari e atti di vendita stipulati nell'ultimo biennio, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si precisa altresì che nella valutazione si tiene conto dei costi per l'acquisizione dal comune di Rimini della proprietà dell'area.

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento e cantina***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 e cantina	123,51	€ 1.500,00	€ 185.260,50
- Valore corpo:			€ 185.260,50
- Valore complessivo intero:			€ 185.260,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 185.260,50

**B. Autorimessa***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
Autorimessa	7,70	€1.500,00	€. 11.542,50
- Valore corpo:			€. 11.542,50
- Valore complessivo intero:			€. 11.542,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€. 11.542,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento e cantina</b>	123,51	€1.500,00	€. 185.260,50
<b>B</b>	<b>Autorimessa</b>	7,70	€1.500,00	€. 11.542,50
				<b>€. 196.803,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione valore per costi generali di acquisizione proprietà dell'area dal Comune di Rimini.

€. 8.478,47

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.):

€. 18.832,45



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

€ 169.492,08

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

Valore dell'immobile arrotondato:

**€. 169.000,00**



**Beni in Rimini - Via delle Cascine n. 4/F  
Lotto 2**

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

- C. Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di **Magazzino** al piano terra, ubicato a Rimini in via delle Cascine n. 4/F posto all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoleto, nucleo edilizio "B1". L'unità immobiliare è così composta da Magazzino, n. 3 ripostigli, un antibagno e un WC, il tutto sviluppa una superficie commerciale di circa 119,73 mq.

**Identificato in catasto fabbricati**

**Ditta intestata:**

Magazzino mappale 175 sub.33:

-...omississ...con sede in Rimini Loc. Orsoleto, p.iva ...omississ..., proprietà superficiaria.

- **Comune di Rimini** con sede in Rimini (RN), p.iva 00304260409, proprietà dell'area

**Immobili:**

Magazzino via delle Cascine n. 4/F:

**Foglio 44, mappale 175, subalterno 33**, z.c. 3, categoria C/2, classe 7, consistenza 106 mq, superficie catastale totale 118 mq, piano T, rendita: €.388,69.

*coerenze:* portico a uso comune e scala a uso comune (sub.4), salvo diversi

**Identificato in catasto terreni**

partita 1, foglio 44, mappale 175, qualità ente urbano, superficie 1910 mq.

*coerenze:* particella n.215, particella n.174, particella n.172, particella n. 171, salvo diversi.

**Allegato n. 1: Documentazione Fotografica**

**Allegato n. 2: Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni,

**FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE**

Il debitore è la società ...omississ..., società in accomandita semplice con sede a Rimini in via delle Cascine n.4/F, p.iva. ...omississ..., legale rappresentante

...omississ...

**Allegato n. 5: Visura Camera di Commercio**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale, a traffico scarso con buoni parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola

limitrofe:

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il magazzino è nella disponibilità del soggetto esecutato quale legittimo proprietario e risulta libero da vincoli contrattuali di locazione.

**Allegato n. 5: Comunicazione Agenzia delle Entrate**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 22/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convezione Edilizia a favore e contro tra ...omississ...e Comune di Rimini come risulta da rogito Notaio ...omississ...di Rimini in data 21/05/1990, rep. n. 49.886/4358, trascritto a Rimini in data 24/05/1990 ai nn. Rp.3245 - Rg. 4319

Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Rimini contro

- ...omississ...a firma del notaio ...omississ...del 31/03/2001, rep 28267 trascritto a Rimini in data 03/05/2001 Rp. 3524-Rg 5170.  
I CONCEDENTI SI OBBLIGANO: A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI TRATTO DI MARCIAPIEDE FACENTE PARTE DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DISTINTO AL NCEU DI RIMINI AL FOGLIO 44, PART.175 SUB.1 CHE COLLEGERA IL NUOVO PASSO CARRAIO CON IL LOCALE DI PROPRIETA DI VIA DELLE CASCINE, CON NUMERO CIVICO 4/F; A RICONOSCERE A PERSONE E COSE EVENTUALI DANNI CHE POSSANO DERIVARE DALL'USO PUBBLICO PEDONALE DI TALE TRATTO DI MARCIAPIEDE IN CONSEGUENZA DELLA NON APPROPRIATA ESECUZIONE DELLE ANZIDETTE OPERE DI MANUTENZIONE; A REALIZZARE A PROPRIA CURA E SPESE I LAVORI DI ADATTAMENTO ALL'ESISTENTE CORDOLO DEL MARCIAPIEDE, COSI' COME VERRA' PRESCRITTO DALL'UFFICIO DELLA QUALITA' URBANA E MANUTENZIONE DEL COMUNE DI RIMINI.

### 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 Banca di Credito Cooperativo di San Vito e Santa Giustina di Rimini Società Cooperativa a responsabilità limitata, contro ...omississ...e ...omississ..., a firma di Notaio ...omississ...in data 02/09/1999 ai nn. 160884/11674, iscritto a Rimini in data 03/09/1999 ai nn. Rp.2608 - Rg. 10086

importo ipoteca: £. 600.000.000 (durata 15 anni) (€. 309.874,13)

importo capitale: £. 300.000.000

Domicilio ipotecario eletto: Via Vilfredo Pareto n.1 (Rimini Loc. San Vito)

Rinnovazione di ipoteca a favore di Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Cooperativa contro ...omississ... e ...omississ... del 09/08/2019 ai nn. Rp.12577 – Rg.2009

importo ipoteca: £. 600.000.000 (durata 15 anni) (€. 309.874,13)

importo capitale: £. 300.000.000 (€. 154.937,06)

- Ipoteca Legale (Attiva) a favore di ...omississ..., in data 05/04/2013, contro ...omississ... in qualità di debitore, iscritto a Rimini in data 10/04/2013 ai nn. Rp.786 - Rg. 5177.

importo ipoteca: €. 43.513,94

importo capitale: €. 21.756,97

Domicilio ipotecario eletto: Via IV Settembre n.21 Rimini

- Ipoteca Giudiziale (Attiva) in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Rimini in data 04/07/2018 al rep. n. 718, a favore di Banca Malatestiana – Credito Cooperativo Società Cooperativa., contro ...omississ... e ...omississ... in qualità di debitore, iscritto a Rimini in data 27/08/2018 ai nn. Rp.2028 - Rg. 11216.

importo ipoteca: €. 150.000,00

importo capitale: €. 107.450,07

Domicilio ipotecario eletto: Via XX Settembre n.63 Rimini

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Malatestiana – Credito Cooperativo Società Cooperativa., contro ...omississ... e ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 17/03/2015 ai nn. 940, trascritto a Rimini in data 02/04/2015 ai nn. Rp.2507-Rg.3828.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ...omississ... contro ...omississ... e ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 11/04/2022 ai nn. 1324, trascritto a Rimini in data 03/06/2022 ai nn. Rp.5939-Rg.8731.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 1502,00 euro, 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.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Dondi Giorgia

Perito: Geometra Alberto Vandelli

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	€ 309.874,13		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 43.513,94		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale	€ 150.000,00	€ 750,00	€ 94,00	€ 844,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1502,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

### Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecaria

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- **Magazzino (sub.33)** non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune di Rimini per opere interne sanabili con pratica edilizia Cila in sanatoria con pagamento di sanzione pari a € 1000,00, inoltre sono presenti lievi modifiche rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19bis, comma 1-ter della L.r. 23/2004.

**La parte aggiudicatrice può valutare se procedere con la regolarizzazione delle opere abusive o in alternativa procedere con la messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità con i titoli edilizi.**

**Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.**

**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 sull'intero involucro edilizio.**

##### 4.3.2. Conformità catastale:

- **Magazzino (sub.33)** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, fatta eccezione per lievi difformità non rilevanti ai fini catastali in quanto non incidono sui parametri reddituali, pertanto non necessita eseguire l'aggiornamento catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010 art.3, comma e), inoltre risulta errata la ditta catastale in quanto non aggiornata a seguito dell'atto di trasformazione della società da s.n.c a s.a.s. (vedi punto 6.1)

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

Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Dondi Giorgia

Perito: Geometra Alberto Vandelli

**6.1 Attuali proprietari:**

**- Magazzino mappale 175, sub. 33:**

- **...omississ...** con sede a Rimini Loc. Orsoleto, Via della Cascine n.4/P, p.iva ...omississ..., proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omississ... in data 02/09/1999, trascritto a Rimini in data 10/09/1999 ai nn. Rp.160883 - Rg.11673
- **Comune di Rimini** con sede in Rimini (RN) proprietà per la quota di 1/1 dell'area.

**Si precisa che con scrittura privata autenticata dal Notaio ...omississ..., in data 29/12/2001 rep. 176475, è stata modificata la forma giuridica e sede della società come segue:**

**...OMISSISS... CON SEDE IN RIMINI VIA DELLE CASCINE 4/F, atto non trascritto e voltura nei pubblici registri (vedi Visura storica camera di commercio - All.5)**

**Allegato n. 3: Atto di provenienza**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **P.E. n. 906/1988, Concessione Edilizia** rilasciata in data 24/10/1988, prot.n.10814, in ditta ...omississ...
  - **P.E. n. 27/1991, Domanda di variante a Concessione di edificare**, rilasciata in data 26/02/1991, prot.n. 39065/90, in ditta ...omississ...
  - **Abitabilità n.63/1991**, rilasciata il 05/07/1991
  - **P.E. n. 514/1993, Esecuzione di opere edilizie di manutenzione straordinaria**, rilasciata in data 21/12/1993, prot. n.130714 A in ditta ...omississ...
  - **CCEA n. 118/1997, ha conseguito abitabilità per decorrenza termine in data 12/12/1997**, vedi nota prot. n. 220185/M del 31/08/1999 242800H in ditta ...omississ...
  - **DIA n. 747/1999**, rilasciata in data 09/09/1999 con prot. n. 227629P in ditta ...omississ...
  - **DIA n. 830/1999**, rilasciata in data 05/10/1999 con prot. n. 247379b in ditta ...omississ...
- Allegato n. 4: Documentazione Edilizia**

**C** - Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di **Magazzino** al piano terra, ubicata a Rimini in via delle Cascine n. 4/F posto all'interno della zona Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Orsoletto, nucleo edilizio "B1".

L'unità immobiliare è così composta da Magazzino, n. 3 ripostigli, un antibagno e un WC, il tutto sviluppa una superficie commerciale di circa 119,73 mq.

#### Destinazione Urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente in forza di delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 e nella Variante Normativa adottata con delibera di C.C. n.70 del 21/11/2019, l'immobile è identificato nella zona Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento. (Tavola 1.7, Art. 54 delle Norme Tecniche).

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

part. 175 SUBALTERNO 33	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Magazzino	43,67	3,00	T	mediocre	119,73	1,00	119,73
	Ripostiglio 1	13,02			mediocre			
	Ripostiglio 2	25,58			mediocre			
	Ripostiglio 3	16,17			mediocre			
	Anti	3,82			sufficienti			
	WC	4,21			sufficienti			
	<b>Totale:</b>	<b>106,47</b>						<b>119,73</b>
<b>Totale:</b>								<b>119,73</b>

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura intelaiata in cemento armato.

Pareti perimetrali tipo cassa vuota,

Rivestimento esterno delle facciate parte intonacate e tinteggiate.

Componenti edilizie costruttive delle unità immobiliari:

**Magazzino P.T.:**

pareti perimetrali in laterizio intonacate e tinteggiate, pareti interne in cartongesso

porta di ingresso pedonale in alluminio con anta singola a battente

serranda avvolgibile per ingresso carrabile in ferro zincato

pavimento in gres ceramico

servizio igienico

pavimento e rivestimento in ceramica

sanitari con scarico a terra (wc e bidet), piatto con box doccia e lavandino.

Termo arredo elettrico

Boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda

**Impianti:**

Fabbricato condominiale dotato di impianto di fognatura

Utenze acqua, luce e gas autonome (non attive)

Impianto elettrico in parte smantellato non funzionante

Impianto riscaldamento in parte smantellato non funzionante

**Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Premesso che per la tipologia d'immobile non sono reperibili dati e informazioni nell'attuale mercato immobiliare, in ragione della particolarità dell'immobile, della sua ubicazione, dei valori di compravendita nelle unità residenziali, tenuto conto anche delle criticità dell'immobile oggetto di valutazione, stato di conservazione e manutenzione, si determina il prezzo medio di mercato in 825,00 €/Mq,

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, borsini immobiliari, valutazioni OMI e atti di vendita stipulati nell'ultimo biennio, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

**8.3. Valutazione corpi****C. Magazzino**

*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
Magazzino	119,73	€ 825.00	€ 98.777,25
- Valore corpo:			€ 98.777,25
- Valore complessivo intero:			€ 98.777,25
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 98.777,25

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Magazzino	119,73	€ 98.777,25	€ 98.777,25
				€ 98.777,25

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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.):

€ 9.877,73

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

€ 88.899,53

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

Valore dell'immobile arrotondato:

**€ 89.000,00**

La presente relazione si compone di n. 21 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione Agenzia Entrate - Territorio
4. documentazione edilizia
5. documentazione anagrafica e altri documenti

Rimini 01/06/2023

Il Perito  
Geometra Alberto Vandelli

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Dondi Giorgia

Perito: Geometra Alberto Vandelli