

---

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

1

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**Unipol-Sai Assicurazioni S.p.A.**

contro:

.....

N. Gen. Rep. **000027/2023**

**Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini**  
**Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 10*  
*C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405*

*Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8*  
*Telefono: 0541386883*  
*Cellulare: 3383998390*  
*E-mail: agr.pattini@gmail.com*

---

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

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini  
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

**Beni in Coriano (Rimini) Via della Repubblica n. 52**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in condominio con relativa autorimessa, sito in Coriano (Rimini), Via della Repubblica n. 52. Trattasi di appartamento posto al secondo piano di condominio fornito di ascensore, composto da ingresso su ampia sala con angolo cottura, n. 2 camere, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 2 logge e n. 2 balconi. Completa la proprietà un'autorimessa al piano seminterrato alla quale si accede tramite scivolo comune.

Note: Al piano sottotetto, accessibile dal disimpegno dell'appartamento, tramite botola con scala retrattile, vi è un vano allo stato grezzo, non abitabile, esclusivo all'u.i. (vedi paragrafo 6.1 Attuali proprietari).

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **120**.

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Coriano, Foglio 19 p.lla 37 sub. 27**, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, posto al piano 2, rendita € 387,34; Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 – Pratica n. RN0098557 in atti dal 25/06/2009 - Variazione di Classamento (n. 14148.1/2009) / Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). Coerenze: Fg. 19, part. 37 subb. 2, 24 e 35 salvo altri e come diversi in fatto;
- **Fabbricati: Comune di Coriano, Foglio 19 p.lla 37 sub. 7**, categoria C6, classe 1, consistenza 24 mq, posto al piano S1, rendita € 48,34; Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 – Pratica n. RN0098556 in atti dal 25/06/2009 - Variazione di Classamento (n. 14147.1/2009) / Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); Coerenze: Fg. 19, part. 37 subb. 3, 6 e 8 salvo altri e come diversi in fatto;

Risultano B.C.N.C. i seguenti subalterni facenti parte del complesso condominiale:

- Sub. 1\_ Via Della Repubblica – Piano Terra - Corte comune a tutti i sub.
- Sub. 2\_ Via Della Repubblica – Piani S1/T/1/2 – Vano Scala e vano ascensore comune ai sub. 15,17,18,19,20,21,22,23,24,25,27 e 35;
- Sub. 3\_ Via Raibano – Piano S1 – Corsia di Accesso ai garage comune ai subb. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell'accesso eseguito in data 11/03/2024.

L'attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta in corso di redazione.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Le visure aggiornate, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni e l'estratto di mappa (allegato 2).

3

---

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, l'esecutato risulta coniugato dal 06/06/2004, con Atto n. 5 part. 1 – anno 2004 – trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Coriano.

Nelle annotazioni si rileva che: *“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ...”*.

(Gli estratti per riassunto di Atto di matrimonio e il Certificato di Residenza, rilasciati dal Comune di Coriano sono allegati al numero 5. Estratto per riassunto di nascita non pervenuto, richiesto al Comune di Poggio Torriana).

---

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Residenziale agricola (normale) a traffico locale e parcheggi scarsi.

Servizi della zona: Negozi al dettaglio (sufficiente), Bar (buono), Supermercati (buono), Scuola primaria (buono), Scuola Primaria dell'Infanzia (buono), Aree verdi (buono), strutture sportive (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/agricola.

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (30), autobus (0,3), autostrada (17), ferrovia (16).

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data dell'accesso, eseguito il giorno 11/03/2024, gli immobili risultavano occupati da terzi. In data 03/04/2024 lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate, prot. n. 27659/2024, circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. L'Ente riferiva che dalla ricerca di contratti eseguita in data 05/04/2024 sul sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, risultava in essere: Contratto di Comodato registrato in data 21/11/2023 presso l'ufficio (TG3) serie ..... con scadenza al 31/05/2024.

Tale contratto risulta non opponibile alla procedura.

#### 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'assegn. 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 Apertura di Credito a favore di **Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Cooperativa** contro ....., a firma del Notaio Plescia in Rimini in data 22/09/2008 ai nn. 47935/8132, **iscritta a Rimini in data 24/09/2008 ai Rep. 3664 Reg. 14666.**

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 360.000,00

Tale iscrizione grava sulla quota di proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig. .... degli immobili (unità negoziale n. 2) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 19 p.la 37 subb. 7 e 27 (oltre ad altro);

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca a Concessione di Garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Cooperativa** contro ....., a firma del Notaio Plescia in Rimini in data 20/02/2012 ai nn. 53287/9743, **iscritta a Rimini in data 29/02/2012 ai Rep. 476 Reg. 3155.**

Importo ipoteca: € 100.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig. .... degli immobili (unità negoziale n. 2) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 19 p.la 37 subb. 7 e 27 (oltre ad altro).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a firma del Tribunale di Rimini del 27/11/2015 al rep. 1498, a favore di **Generali Italia Spa** contro ....., **iscritta a Rimini in data 04/12/2015 ai Rep. 2776 Reg. 15163.**

Importo ipoteca: € 13.200,00

Importo capitale: € 20.000,00

Tale iscrizione grava sulla quota di proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig. .... degli immobili (unità negoziale n. 1) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 19 p.la 37 subb. 7 e 27 (oltre ad altro);

Alla Sezione D della nota si riporta: "... *Nelle More del Giudizio era la Società Assicurazioni Assitalia Spa ora General Italia Spa. Il Tribunale condanna alla refusione delle spese di giudizio i dati riportati nella presente nota sono a cura e sotto la responsabilità del richiedente...*";

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a firma del Tribunale di Rimini del 10/11/2016 al rep. 1377, a favore **Unipolsai Assicurazioni Spa contro .....**, iscritta a Rimini in data **04/12/2020 ai Rep. 2458 Reg. 15342.**

Importo ipoteca: € 13.430,00

Importo capitale: € 20.000,00

Tale iscrizione grava sulla quota di proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig. .... degli immobili (unità negoziale n. 1) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 19 p.lla 37 subb. 7 e 27 (oltre ad altro);

Alla Sezione D della nota si riporta: “*Sentenza di condanna alla refusione delle spese di giudizio di euro 13.430,00 tutti per i compensi, oltre rimborso delle spese forfettarie (...) ...*”;

5

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Unipolsai Assicurazioni Spa** contro ....., a firma dell’Ufficiale Giudiziario di Rimini, in data 13/02/2023 al n. 88, **trascritto a Rimini in data 01/03/2023 ai Rep. 2067\_Reg. 2996.**

Tale pignoramento grava sulla quota di proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig. .... degli immobili (unità negoziale n. 1) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 19 p.lla 37 subb. 7 e 27 (oltre ad altro).

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

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

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.952,00 di cui € 952,00 per i diritti/imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria	€ 360.000,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 952,00</b>
Onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.952,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione all’Agenzia del Territorio all’atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi sintetici delle formalità, aggiornati al 30/04/2024, sono allegati al numero 3.

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti eseguiti, in occasione dell'accesso svolto in data 11/03/2024, l'immobile di cui al **C.F. foglio 19 p.lla 37 sub. 7** risulta conforme all'elaborato grafico allegato alla pratica in Variante n. 3868 del 1998, mentre l'immobile di cui al **C.F. foglio 19 p.lla 37 sub. 27** risulta non conforme. Per quest'ultimo si rileva infatti l'apposizione di un infisso nella loggia posta esternamente al vano cucina, a ricreare un ambiente chiuso, che andrà rimosso.

Note: Relativamente all'unità immobiliare, come descritto nell'atto di Compravendita a firma del Notaio Ioli di cui al Rep. 1843/316, si evidenzia quanto segue: "... Si precisa infine che i sottotetti non abitabili sono esclusivi agli appartamenti al piano secondo immediatamente sottostanti...". Durante l'accesso è stato visionato il piano sottotetto, il quale risulta accessibile mediante botola con scala retrattile, inserita nel solaio d'interpiano all'interno del disimpegno dell'appartamento. In tale occasione, presso il vano sottotetto è stata rilevata discrepanza tra le altezze interne misurate e le altezze indicate nelle tavole allegate alla variante. Le altezze misurate, infatti, sono comprese tra un minimo di 45 cm e un massimo di 260 cm. Le quote di progetto, indicate nelle sezioni, sono comprese tra 30 cm e 200 cm.

In base agli accertamenti eseguiti e alle difformità rilevate si ritiene onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i Pubblici Uffici.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto relativo all'immobile di cui al **C.F. foglio 19 p.lla 37 sub. 7** risulta conforme alla planimetria catastale, mentre l'immobile di cui al **C.F. foglio 19 p.lla 37 sub. 27** risulta non conforme poiché, come evidenziato al precedente paragrafo, è stato posizionato un infisso a tamponatura della loggia con creazione di un vano.

**La verifica della conformità urbanistico edilizia e catastale si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in particolare, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero complesso immobiliare.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Note: In data 17/04/2024 veniva inoltrata richiesta all'Amministratore di condominio circa l'esistenza di eventuali: cause condominiali in cui fosse coinvolta l'unità pignorata, spese comuni e spese straordinarie già deliberate. Inoltre si richiedeva l'entità della spesa annua ordinaria suddivisa per subalterni e lo stato attuale dei pagamenti delle rate/spese condominiali in capo all'unità oggetto di pignoramento.

L'amministratore rispondeva in data 29/04/2024, fornendo regolamento di condominio e tabella millesimale, specificando inoltre che "...l'esecutato è in regola con il pagamento delle quote...". La prossima scadenza rata sarà il 30/06/2024 per un importo di € 426,00. (Documentazione allegata al n. 5).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

..... (1/1): **proprietario dal 27/04/1999 ad oggi**, in forza di atto di Compravendita, a firma del Notaio Pennino Giannantonio in data 27/04/1999 al Rep. 24732, **trascritto a Rimini in data 19/05/1999 ai Rep. 3463\_Reg. 5447.**

Con tale atto la Società ..... SRL vendeva al Sig. .... gli immobili di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al Foglio 19, particella 37 subb. 7 e 27 e precisamente: "... - **Appartamento al secondo piano**, distinto al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 2459, Foglio 19, particella n. 37 sub. 27 via della Repubblica, Piano 2, cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. £ 750.000; - **Autorimessa al piano interrato**, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 2459, Foglio 19, particella 37 sub. 7, Via Raibano, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, mq 24, R.C. £ 93.600. (...) Trattasi delle porzioni meglio rappresentate nella planimetria dimostrativa che si allega sub "A"(...) Nella presente vendita è ricompresa la proporzionale quota delle parti comuni, tali per legge e/o destinazione e secondo quanto previsto nel regolamento di condominio con annesso tabelle millesimali, allegato sub "C" all'atto per Notaio Ioli di Riccione del 17.7.1998 rep 1843/316 trascritto a Rimini all'art 5413/98 al quale si fa pieno ed incondizionato riferimento, anche per quanto si attiene alla individuazione delle parti comuni e di uso esclusivo (...) Si precisa altresì che le aree evidenziate nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'Atto rogato dal Notaio Ioli di Riccione in data 17 luglio 1998 Rep. n. 1843/316, al quale si fa ampio riferimento, sono in uso esclusivo e perpetuo delle contigue unità immobiliari distinte con i subb. 15,16,18,19 e 28, come evidenziato nella planimetria che allegata all'atto sopra descritto, e che due aree di circa mq 12 (...) sono in uso esclusivo e perpetuo dell'appartamento al piano terra sub 17 e un'area di circa mq 12 (...) è in uso esclusivo e perpetuo dell'appartamento al piano terra sub 12 e potranno liberamente essere usate dai proprietari di detti appartamenti per il parcheggio di autoveicoli. Detti usi sono trasferibili unitamente alle unità immobiliari suddette. **Si precisa infine che i sottotetti non abitabili sono esclusivi agli appartamenti al piano secondo immediatamente sottostanti...**"

Nell'atto si richiamano *inoltre*: "...gli obblighi nascenti dall'atto per Notaio Ferri di Rimini del 15.10.1996 rep 24981/14958 (...) e trascritto all'art. 6049/96 a favore del Comune di Coriano. Si precisa che le quote di mutuo gravanti gli immobili in oggetto sono state estinte e le relative ipoteche originarie 1281/96 e successivi annotamenti 1184/1185 e 1186 a favore di Rolo Banca 1473 Spa sono in corso di cancellazione essendo stati prestati i necessari consensi con atti autenticati dal Notaio Ioli di Riccione in data 15.3.1999 rep. 3304 e in data 31.3.1999 rep. 3377 in corso di annotamento a margine...".

8

## 6.2 Precedenti proprietari:

..... (1/1): **proprietario dal 17/07/1998 al 27/04/1999**, in forza di atto di Compravendita, a firma del Notaio Ioli in data 17/07/1998 al Rep. 1843, **trascritto a Rimini in data 25/07/1998 ai Rep. 5413\_Reg. 7656.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. Prog. n. 241/1333\_prot. 5429/96 del 05/11/1996:** domanda presentata in data 01/04/96 prot. 3473/A dalla Ditta ".....", volturata alla società ".....", per la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale di piani 4 (seminterrato, terra, 1° e 2°) con n. 12 alloggi.

**Variante n. 3868 del 1998\_prog. 93/1333:** domanda presentata in data 08/04/98 prot. 3868/A per l'approvazione di variante inessenziale in parte in corso d'opera tranne che per l'aumento di unità immobiliari al piano terra. Concessione rilasciata in data 03/08/1998.

**Agibilità n. 397 presentata in data 17/12/2003 con prot. 19977 e succ. integrazione del 21/12/2004 prot. 20822.**

**Pratica Sismica 16241 prot. 18918 del 23/11/1998.**

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

### Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in condominio con relativa autorimessa, sito in Coriano (Rimini), Via della Repubblica n. 52.

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di condominio fornito di ascensore, composto da ingresso su ampia sala con angolo cottura, n. 2 camere, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 2 logge e n. 2 balconi.

Completa la proprietà un'autorimessa al piano seminterrato alla quale si accede tramite scivolo comune.

Note: Al piano sottotetto, accessibile dal disimpegno dell'appartamento, tramite botola con scala retrattile, vi è un vano allo stato grezzo, non abitabile, esclusivo all'u.i. (vedi paragrafo 6.1 Attuali proprietari).

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini  
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

L'abitazione si presenta in ottimo stato conservativo, alla data dell'accesso risultavano in corso lavori di ordinaria manutenzione, quali il rifacimento delle finiture di un bagno. Si evidenzia inoltre che ad oggi l'originario vano cucina, nonostante siano presenti ancora gli attacchi, è utilizzato come ripostiglio. È presente un angolo cottura nella sala. L'autorimessa analogamente risulta in buono stato di manutenzione.

### Destinazione urbanistica:

Nel PRG del Comune di Coriano: PRG97-Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003 (BUR n. 130 del 03/09/2003) e s.m.i., (Testo coordinato approvato con Determina n. 235 del 23/05/2022): l'immobile è identificato nella zona C – Nuovi Insediamenti Urbani a destinazione residenziale e/o mista. Norme tecniche ed indici: Sottozone C0 - Piani Urbanistici e Attuativi in corso di realizzazione Art. 48 delle NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P2	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
Balconi	Sup. reale lorda	8,50	0,30	2,55
Logge	Sup. reale lorda	12,50	0,35	4,37
Autorimessa PS1	Sup. reale lorda	26,50	0,50	13,25
				<b>118,17</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Appartamento sub 27

Caratteristiche strutturali:

*Involucro strutturale:* C.A. con solai in latero cemento;

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavimentazione esterna terrazzi e logge:* Piastrelle Gres - condizioni: buone;

*Pavimentazione interna:* Parquet di recente fattura nella sala e nel disimpegno - condizioni: ottime; Nei vani camera cucina e wc piastrelle in grès - condizioni: ottime;

*Rivestimenti:* Ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle in grès, condizioni: buone/ottime;

*Infissi esterni:* Finestre singole o a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio con tapparelle in pvc - condizioni: buone;

*Infissi interni:* Anta singola a battente in legno - condizioni: buone.

*Portone di ingresso:* Portone blindato - condizioni: buone;

Impianti:

*Termico:* tipologia: caldaia Berretta\_Super Meteo Turbo 20i AG\_gas metano con termosifoni in alluminio.

*Condizionamento:* Climatizzatore Fujitsu General con terminale split nella sala - condizioni: sufficienti.

#### Autorimessa sub 7

Caratteristiche edilizie strutturali:

*Pavimentazione interna:* Pavimento industriale;

*Infissi esterni:* Basculante in alluminio - condizioni: buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

PIANO SECONDO - SUB 27	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Ingresso - Sala - Ang. Cottura	38,70	2,70	Est	Buone
Cucina	8,80	2,70	Sud	Buone
Disimpegno	3,56	2,70		Buone
Bagno 1	4,25	2,70	Est	Buone
Bagno 2	6,20	2,70	Est	Buone
Camera 1	14,60	2,70	Est	Buone
Camera 2	9,80	2,70	Sud	Buone
Loggia 1	7,70		Est	Buone
Loggia 2	4,80		Sud	Buone
<b>PIANO INTERRATO - SUB 7</b>				
Garage	24,00	2,40		Buone

10

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

Per il Comune di Coriano, zona "Suburbana/Frazioni" il secondo rapporto Omi 2023, ultimo disponibile, indica per le abitazioni di tipo economico (stato conservativo "normale") valori compresi tra un minimo di € 1.400,00/mq ed un massimo di € 2.050,00/mq.

Il rapporto del Borsino Immobiliare, per il Comune di Coriano, zona "Agricola", riporta valori per Abitazioni stabili di seconda fascia, di € 1.666,00/mq (media), € 1.370,00 (minimo) e € 1.962,00 (massimo).

Sono stati inoltre reperiti comparabili relativi recenti compravendite di immobili ubicati in zone limitrofe, aventi analoghe caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'involucro edilizio con prezzi di vendita medi per € 1.650/mq

In considerazione dello stato di fatto riscontrato dell'immobile, delle sue caratteristiche, della sua posizione, del buono stato di manutenzione e conservazione, dell'agiamiento quale l'esclusività del sottotetto, nonostante la difformità rilevata, nonché delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotterà un valore medio di **€ 1.700,00/mq.**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare e comparabili reperiti per immobili similari.

### 8.3. Valutazione corpo

#### A. Abitazione P2 e Autorimessa PS1

*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 P2	98,00	€ 1.700,00	€ 166.600,00
Balconi	2,55	€ 1.700,00	€ 4.355,00
Logge	4,37	€ 1.700,00	€ 7.429,00
Autorimessa PS1	13,25	€ 1.700,00	€ 22.525,00
	<b>118,17</b>		<b>€ 200.909,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 200.909,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 200.909,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	<b>€ 200.909,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Abitazione P2 e Autorimessa PS1</b>	118,17	€ 200.909,00	<b>€ 200.909,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 20.090,90**

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

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

**€ 180.800,00**

**Beni in Coriano (Rimini) Piazza Don Minzoni n. 27**  
**Lotto 002**

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

- A. Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di negozio sito in Coriano (Rimini), Piazza Don Minzoni n. 27.

Trattasi di negozio e relativi servizi, posto al piano seminterrato di un complesso polifunzionale edificato su area Comunale in diritto di superficie.

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **68**.

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Coriano, Foglio 29 p.lla 322 subalterno 4**, categoria C/1, classe 4, consistenza 68 mq, posto al piano S1, Rendita: € 1.689,23.  
Derivante da: VARIAZIONE del 29/10/2013 – Pratica n. RN0100081 in atti dal 29/10/2013 – G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 30428.1/2013); Coerenze: Fg. 29 part. 322 subb. 1, 3 e 5, salvo altri e come diversi in fatto.

Note: si evidenzia che il sub. 1 risulta “Spazi coperti e scoperti ad uso pubblico”.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell’accesso avvenuto in data 11/04/2024.

L’attestato di prestazione energetica (APE) risulta in fase di redazione.

---

Quanto al quesito 1 di cui all’incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- La visura aggiornata, la planimetria catastale, l’elaborato planimetrico con elenco subalterni e l’estratto di mappa (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Come da Estratto per riassunto dell’Atto di matrimonio, l’esecutato risulta coniugato dal 06/06/2004, con Atto n. 5 part. 1 – anno 2004 – trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Coriano. Nelle annotazioni si rileva che: “*Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ...*”.

(Gli estratti per riassunto di Atto di matrimonio e il Certificato di Residenza, rilasciati dal Comune di Coriano sono allegati al numero 5. Estratto per riassunto di nascita non pervenuto, richiesto al Comune di Poggio Torriana).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<u>Caratteristiche zona:</u>	Residenziale agricola (normale) a traffico locale e parcheggi scarsi.
<u>Servizi della zona:</u>	Negozi al dettaglio (sufficiente), Bar (buono), Supermercati (buono), Scuola primaria (buono), Scuola Primaria dell'Infanzia (buono), Aree verdi (buono), strutture sportive (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	Residenziale/agricola.
<u>Collegamenti pubblici (km):</u>	Aeroporto (30), autobus (0,3), autostrada (17), ferrovia (16).

13

## 3. STATO DI POSSESSO:

In data 03/04/2024 lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate, prot. n. 27659/2024, circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. L'Ente, a seguito della ricerca di contratti eseguita sul sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, in data 05/04/2024 rispondeva non fornendo alcun documento. Tuttavia, alla data dell'accesso, eseguito il giorno 11/04/2024, l'immobile risultava occupato da terzi che asserivano di detenere un contratto di comodato, il quale non veniva fornito.

## 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:*

Convenzione edilizia "Cessione di diritto di superficie a titolo gratuito", atto a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, 10/06/1991, Rep. N. 56923/3872, **trascritto a Rimini in data 10/07/1991 all'art. 4655.**

Con tale concessione "... Il Comune di Coriano, (...), quale proprietario dell'area posta in Coriano, Piazza Don Minzoni, distinta al foglio 29 con le particelle numeri: 322 di Ha 0.09.58 – 505 di Ha 0.06.75, confinanti con restante proprietà del Comune da più lati, Piazza Don Minzoni, salvo altri, ecc. HA CONCESSO alla Società ..... S.n.c., (...), il diritto di superficie a titolo gratuito sul terreno suddetto allo scopo di realizzare e mantenere sullo stesso un complesso edilizio da destinare a Centro Polifunzionale, avente le caratteristiche e le dimensioni del progetto di massima approvato con 'atto consiliare' n. 166 del 20 dicembre 1990 (... )2) **La concessione del diritto di superficie avrà la durata di anni novantanove decorrenti dal 10 giugno 1991, salvo rinnovo alla scadenza da stabilirsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. (...)**".

Seguono:

**Atto a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Rep. N. 60161/4179 del 13/11/1991, trascritto a Rimini in data 29/11/1991 all'Art. 7521, con il quale il Comune di Coriano e la ..... S.n.c. "... Concordano quanto segue:**

*1) Il Comune di Coriano, quale proprietario dell'area posta in Coriano, Piazza Don Minzoni, distinta in Catasto nel foglio 29, con la particella n. 506 di mq. 415 (...) HA CONCESSO alla Società ..... S.n.c. che (...) ha accettato, il diritto di superficie, a titolo gratuito, sul terreno suddetto allo scopo di ampliare e completare il Centro Polifunzionale del Capoluogo già oggetto della originaria convenzione approvata con atto C.C. n. 166 del 20 dicembre 1990...".*

**Atto, a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Rep. N. 69509/4969 del 13/11/1992, portante rettifica dell'atto sempre ai rogiti del Notaio Domenico Guastamacchia in data 13 novembre 1991, repertorio 60161/4179 "... In quanto in detto atto non veniva tenuto in considerazione che la deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 agosto 1991, n. 52 per risposta chiarimento C.R.C., modificava ed integrava il punto 2) dello schema dell'atto"**  
**(vedi paragrafo 6.2 precedenti proprietari)**

#### **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 Apertura di Credito a favore di **Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Cooperativa** contro ....., a firma del Notaio Plescia in Rimini in data 22/09/2008 ai nn. 47935/8132, **iscritta a Rimini in data 24/09/2008 ai Rep. 3664 Reg. 14666.**

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 360.000,00

Tale iscrizione grava sulla quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, spettante al Sig. .... dell'immobile (unità negoziale n. 3) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 29 p.lla 322 sub. 4 (oltre ad altro);

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca a Concessione di Garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Cooperativa** contro ....., a firma del Notaio Plescia in Rimini in data 20/02/2012 ai nn. 53287/9743, **iscritta a Rimini in data 29/02/2012 ai Rep. 476 Reg. 3155.**

Importo ipoteca: € 100.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, spettante al Sig. .... dell'immobile (unità negoziale n. 3) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 29 p.lla 322 sub. 4 (oltre ad altro);

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a firma del Tribunale di Rimini del 27/11/2015 al rep. 1498, a favore di **Generali Italia Spa** contro ....., **iscritta a Rimini in data 04/12/2015 ai Rep. 2776 Reg. 15163.**

Importo ipoteca: € 13.200,00

Importo capitale: € 20.000,00

Tale iscrizione grava sulla quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, spettante al Sig. .... dell'immobile (unità negoziale n. 2) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 29 p.lla 322 sub. 4 (oltre ad altro);

Alla Sezione D della nota si riporta: “... *Nelle More del giudizio era la Società Assicurazioni Assitalia Spa ora General Italia Spa. Il Tribunale condanna alla refusione delle spese di giudizio i dati riportati nella presente nota sono a cura e sotto la responsabilità del richiedente...*”;

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna a firma del Tribunale di Rimini del 10/11/2016 al rep. 1377, a favore di **Unipolsai Assicurazioni Spa** contro ....., **iscritta a Rimini in data 04/12/2020 ai Rep. 2458 Reg. 15342.**

Importo ipoteca: € 13.430,00

Importo capitale: € 20.000,00

Tale iscrizione grava sulla quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, spettante al Sig. .... dell'immobile (unità negoziale n. 2) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 29 p.lla 322 sub. 4 (oltre ad altro);

Alla Sezione D della nota si riporta: “*Sentenza di condanna alla refusione delle spese di giudizio di euro 13.430,00 tutti per i compensi, oltre al rimborso delle spese forfettarie (...) ...*”;

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Unipolsai Assicurazioni Spa** contro ....., a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini, in data 13/02/2023 al n. 88, **trascritto a Rimini in data 01/03/2023 ai Rep. 2067\_Reg. 2996.**

Tale pignoramento grava sulla quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, spettante al Sig. .... dell'immobile (unità negoziale n. 2) censiti al C.F. del Comune di Coriano al Foglio 29 p.lla 322 sub. 4 (oltre ad altro).

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

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

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.952,00 di cui € 952,00 per i diritti/imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria	€ 360.000,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 200.000,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 952,00</b>
Onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.952,00</b>

16

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione all'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi sintetici delle formalità, aggiornati al 30/04/2024, sono allegati al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto in data 11/04/2024, l'immobile di cui al C.F. Foglio 29, p.lla 322 sub. 4 risulta non conforme all'ultimo elaborato grafico legittimato, allegato alla Variante Prog. 155/871 del 1992.

In particolare:

1. L'originaria u.i. costituita da negozio e servizi, è stata suddivisa in più ambienti/vani, mediante realizzazione di pareti divisorie. Ad oggi presenta un ingresso, n. 3 stanze e servizi (bagno e antibagno). Si allega schema rappresentativo dello stato di fatto.

Si ritiene che le variazioni relative alle modifiche interne possano essere sanate a mezzo presentazione di una pratica Cila in Sanatoria con oneri e spese tecniche a carico dell'acquirente.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni, etc...) andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa è possibile eseguire la messa in pristino dello stato dei luoghi.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo risulta difforme rispetto all'ultima planimetria presente negli archivi catastali in quanto le difformità descritte al precedente paragrafo non risultano rappresentate. Visto quanto sopra si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento catastale tramite redazione pratica Docfa per un importo di € 550,00 esclusa iva al 22% e cassa previdenziale al 4%.

Lo stimatore ha ritenuto di rimettere al S.V. la decisione circa l'opportunità di gravare la procedura di costi aggiuntivi e resta, comunque, a disposizione.

**La verifica della conformità urbanistica edilizia e catastale si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in particolare, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero complesso immobiliare.**

17

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

In data 17/04/2024 veniva inoltrata richiesta all'Amministratore di condominio circa l'esistenza di eventuali: cause condominiali in cui fosse coinvolta l'unità pignorata, spese comuni e spese straordinarie già deliberate. Inoltre si richiedeva l'entità della spesa annua ordinaria suddivisa per subalterni e lo stato attuale dei pagamenti delle rate/spese condominiali in capo all'unità oggetto di pignoramento. Ad oggi non è pervenuta alcuna risposta in merito.

(Richiesta allegata al n. 5 al termine della presente relazione).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

..... (1/1 proprietà superficaria) e Comune di Coriano (1/1 proprietà area): proprietario dal 25/05/1995 ad oggi in forza di Atto di compravendita, a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Rep. 94996 – Raccolta n. 7155, trascritto a Rimini in data 07/06/1995 all'art. 3176.

Con tale atto “... *La Società ..... S.r.l. (...) vende al Signor ..... che accetta ed acquista il seguente immobile, edificato su area acquistata dalla Società venditrice in diritto di superficie, avente la durata di anni 99 (novantanove) a decorrere dal 10 giugno 1991, rinnovabili alla scadenza, immobile facente parte dell'edificio sito nel Comune di Coriano, Via Martin Luther King n. 27 e precisamente: negozio e relativi servizi posti al piano seminterrato, distinto nel Catasto Fabbricati come segue: Comune di Coriano – Partita n.ro 2129, Foglio 29, Particella 322, sub. 4 – Piazza Don Minzioni, Piano S, cat. C/1, cl. 4, M.q. 68, R.C. £ 3.270.800. (...) Detto immobile è stato costruito dalla Società venditrice su terreno pervenuto in diritto di superficie con atti ai miei rogiti in data 10 giugno 1991, repertorio n. 56923/3872, registrato a Forlì il 1 luglio 1991 al n. 1535 e trascritto a Rimini il 10 successivo all'art. 4655 ed in data 13 novembre 1991, repertorio n. 60161/1479, registrato a Forlì il 2 dicembre 1991 al*

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini  
Curatore/Custode Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

n. 3298 e trascritto a Rimini il 29 novembre 1991 all'art. 752. ...”.

## 6.2 Precedenti proprietari e cronistoria catastale:

..... S.n.c. (1/1 proprietà superficaria) e Comune di Coriano (1/1 proprietà area): **proprietaria dal 10/06/1991 al 31/12/1993** in forza Atto a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Rep. n. 56923/3872, **trascritto a Rimini il 10/07/1991 all'art. 4655.**

Con tale atto il Comune di Coriano “... Si domanda la trascrizione dell'atto ai rogiti del Notaio Dott. Proc. DOMENICO GUASTAMACCHIA di Forlì, in data 10 giugno 1991, repertorio n. 56923/3872, registrato a Forlì il 1 Luglio 1991 al n. 3200, mediante il quale il Comune di Coriano, (...), quale proprietario dell'area posta in Coriano, Piazza Don Minzoni, distinta al foglio 29 con le particelle numeri: 322 di Ha 0.09.58 – 505 di Ha 0.06.75, confinanti con restante proprietà del Comune da più lati, Piazza Don Minzoni, salvo altri, ecc. HA CONCESSO alla Società ..... S.n.c., (...), il diritto di superficie a titolo gratuito sul terreno suddetto allo scopo di realizzare e mantenere sullo stesso un complesso edilizio da destinare a Centro Polifunzionale, avente le caratteristiche e le dimensioni del progetto di massima approvato con 'atto consiliare' n. 166 del 20 dicembre 1990 e contenente la realizzazione delle seguenti principali opere:

- a) Edifici A1 e A2: (...);
  - b) Strade, parcheggi scoperti (...);
  - c) Sistemazione Piazza sovrastante (...);
- 2) **La concessione del diritto di superficie avrà la durata di anni novantanove decorrenti dal 10 giugno 1991, salvo rinnovo alla scadenza da stabilirsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.** (...)

10) La Società ..... S.n.c. dopo gli avvenuti collaudi dei lavori avrà diritto di utilizzare i fabbricati realizzati conformemente alle destinazioni d'uso previste dalla deliberazione consiliare n. 166 del 20 dicembre 1990 per tutto il periodo di durata del diritto di superficie. Oltre alla utilizzazione diretta la concessionaria avrà facoltà di locare in tutto od in parte gli immobili, nonché di venderli e di costituirvi diritti reali di godimento e garanzia, fermo restando l'obbligo di inserire nell'atto di trasferimento le clausole ed i vincoli derivanti dalla convenzione (...)”

**SEGUE: Atto, a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Rep. n. 60161/4179 del 13/11/1991, trascritto a Rimini in data 29/11/1991 all'art. 7521,** con il quale il Comune di Coriano e la ..... S.n.c. “... Concordano quanto segue:

1) Il Comune di Coriano, quale proprietario dell'area posta in Coriano, Piazza Don Minzoni, distinta in Catasto nel foglio 29, con la particella n. 506 di mq. 415 (...) HA CONCESSO alla Società ..... S.n.c. che (...) ha accettato, il diritto di superficie, a titolo gratuito, sul terreno suddetto allo scopo di ampliare e completare il Centro Polifunzionale del Capoluogo già oggetto della originaria convenzione approvata con atto C.C. n. 166 del 20 dicembre 1990. Le caratteristiche e le dimensioni dell'intervento sono indicate nel

progetto approvato col già citato atto Consiliare n. 16 del 29 aprile 1991, che in particolare comprende:

- a) la ristrutturazione ed il nuovo arredo urbano dell'intera piazza Don Minzoni (...);
  - b) la realizzazione nel piano sottostante la piazza, di un seminterrato, stante il naturale andamento del terreno in declino, da destinare all'uso di uffici pubblici o di interesse pubblico (...);
- 2) L'Amministrazione Comunale di è riservata la facoltà di acquistare dall'Impresa ..... S.n.c. l'intera superficie di cui al punto 1) lettera b) pari a mq 400 circa, entro anni uno a decorrere dall'approvazione dell'atto, per un prezzo a mq non superiore al limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in vigore alla data di approvazione di cui sopra (...)"

**SEGUE: Atto, a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Rep. n. 69509/4969 del 13/11/1992**, portante rettifica dell'atto sempre ai rogiti del Notaio Domenico Guastamacchia in data 13 novembre 1991, repertorio 60161/4179 "... In quanto in detto atto non veniva tenuto in considerazione che la deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 agosto 1991, n. 52 per risposta chiarimento C.R.C., modificava ed integrava il punto 2) dello schema dell'atto. Pertanto i comparenti, nel nome hanno dichiarato e riconosciuto che l'esatto articolo 2) dell'atto a rogito del Notaio Dott. Proc. Domenico Guastamacchia in data 13 novembre 1991, è il seguente:

'2) L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquistare dall'Impresa ..... S.n.c. l'intera superficie di cui al punto 1) lettera b) pari a mq 400 circa, entro un anno dalla data del rilascio del certificato di agibilità, per un prezzo a mq. non superiore al limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in vigore alla data di approvazione di cui sopra. Il mancato esercizio della facoltà, nel termine assegnato non comporta modifica di destinazione d'uso dell'immobile salve la facoltà delle parti di convenire termini e condizioni diverse per la cessione del diritto di proprietà di altri diritti di godimento. ...".

..... (1/1 proprietà superficaria) e Comune di Coriano (1/1 proprietà area): proprietaria dal 31/12/1993 al 25/05/1995 in forza di Atto di trasformazione di Società, a firma del Notaio Domenico Guastamacchia, Voltura n. 2878.1/1994, registrato a Forlì al n. 640 in data 01/03/1994.

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato generato dall'originaria p.lla 322 di cui al Fg. 29 – Uliveto di 958 mq (IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 21/01/1976).

A seguire:

1. **TIPO MAPPALE del 31/08/1992** in atti dal 31/08/1992 (n. 2660.1/1992) con cui la p.lla 322 Uliveto di 958 mq diventa Ente Urbano di 958 mq;
2. **VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/08/1992** (n. 2660.1/1992) con cui venivano soppressi gli immobili:
  - **Fg. 29 p.lla 505 di 675 mq;**
  - Fg. 29 p.lla 506 di 415 mqAndando a costituire la p.lla 322 di totali 2.048 mq (Ente Urbano);
3. **COSTITUZIONE IN ATTI del 31/10/1992** in atti dal 03/11/1992 (n. 13102/1992) con cui veniva originato: Fg. 29 p.lla 322 sub. 4 (oltre ad altri).

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**C.E. Prot. 5104 - Prog. 48/664 del 1991:** Domanda di concessione edilizia presentata in data 08/05/1991 al Prot. 5104 da .....s.n.c. per l'esecuzione di "*realizzazione di Centro Polifunzionale, aree pubbliche, piazza ecc.*" da eseguirsi sull'area identificata nel catasto rustico di Coriano al Fg. 29 p.lle 322 e 505.

**Variante Prog. 155/871 del 1992, prot. 9554/92:** Domanda presentata in data 10/08/1992 da ..... s.n.c. per variazione alla C.E. Prog. 48/466 del 1991.

**Certificato di collaudo Prot. 2075 del 1993;**

**Abitabilità Prot. n. 1512 del 1993.**

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

**Descrizione Negozio di cui al punto A**

Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 di negozio sito in Coriano (Rimini), Piazza Don Minzoni n. 27.

Trattasi di negozio e relativi servizi, posto al piano seminterrato di un complesso polifunzionale edificato su area Comunale in diritto di superficie.

Allo stato attuale, all'interno dell'unità, mediante realizzazione di pareti interne divisorie, sono state ricavate n. 3 stanze, un corridoio e un piccolo antibagno.

Presenta finiture, impianti ed infissi, in buone condizioni.

**Note:** Si evidenzia che la caldaia a servizio dell'unità risulta installata presso un vano tecnico ubicato esternamente al negozio, negli spazi ad uso pubblico.

**Destinazione urbanistica:**

Nel PRG del Comune di Coriano: PRG97-Variante Generale approvata con delibera di G.P. n. 154 del 29/07/2003 (BUR n. 130 del 03/09/2003) e s.m.i., (Testo coordinato approvato con Determina n. 235 del 23/05/2022): l'immobile è identificato nella zona C – Nuovi Insediamenti Urbani a destinazione residenziale e/o mista. Norme tecniche ed indici: Sottozona C0 - Piani Urbanistici e Attuativi in corso di realizzazione Art. 48 delle NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
				68,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: vetrina materiale: telaio in alluminio e doppio vetro, protezione: nessuna, condizioni: discrete/buone;

*Infissi interni:*

tipologia: mista \_ anta singola a battente e scrigno, materiale: legno, condizioni: buone;

*Pavim. Interna:*

materiale: mattonelle in grés, condizioni: buone;

*Rivestimento:*

materiale: mattonelle in grés (bagno), condizioni: buone;

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente inserita su vetrina, materiale: telaio in alluminio e doppio vetro, condizioni: buone.

Impianti:

*Termico:*

tipologia: autonomo, Caldaia SILE, diffusori: termosifoni in ghisa.

*Climatizzazione*

tipologia: n. 1 Unità esterna, Panasonic, con n. 3 split.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile.

PIANO SEMINTERRATO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Ingresso	17,35	3,00	Nord- Est	Buone
Vano 1	13,56	3,00	Nord-Est	Buone
Vano 2	12,87	3,00	-	Buone
Vano 3	10,55	3,00	-	Buone
Antibagno 1	1,63	3,00	-	Buone
Bagno	2,54	3,00	-	Buone
Antibagno 2	1,74	3,00	-	Buone
Ripostiglio	2,54	3,00	-	Buone

22

Le fotografie sono allegate al n. 1, al termine della presente relazione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si premette che l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito di "Cessione di diritto di superficie a titolo gratuito" da parte del Comune di Coriano, la cui durata risulta pari ad anni 99 a decorrere dal 10/06/1991.

Per il Comune di Coriano, zona "Centrale/Capoluogo", il secondo rapporto Omi 2023, ultimo disponibile, indica per Negozi (in stato conservativo "normale"), valori compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ad un massimo di € 2.200,00/mq.

Il rapporto del Borsino Immobiliare, riporta per il Comune di Coriano, zona "Capoluogo", riporta valori per negozi di € 1.775,00/mq (valore medio), € 1.426,00/mq (valore minimo) e € 2.124,00/mq (valore massimo).

Nel libero mercato risulta ad oggi in vendita un immobile comparabile ubicato nel medesimo stabile ad un prezzo di € 120.000 (2.400 €/mq). Tale unità risulta però ammobiliata e posta al piano terra con affaccio sulla piazza centrale del centro polifunzionale e gode pertanto di maggiore visibilità.

Ai fini della stima dell'unità pignorata, tenuto della sua posizione, dell'insistenza in un complesso immobiliare di pregio dotato di servizi quali ampio parcheggio, nonché delle sue caratteristiche, del buono stato di manutenzione e conservazione, considerando però la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale e tenuto conto delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario, per il calcolo del valore della piena proprietà si adotterà un valore medio di € **2.100,00/mq**.

**Valore piena proprietà= (68 mq x 2.100,00 €/mq) = € 142.800,00**

### Calcolo del Valore della Proprietà superficiaria

Considerando un Saggio legale di interesse di 2,50 % e tenendo conto della durata di anni 99 del diritto di superficie e dei restanti 66 anni:

$$€ \quad 142.800,00 \quad \frac{r \cdot q^n}{q^n - 1} = 142.800,00 * 0,027375167 = € 3.909,17$$

$$€ \quad 3.909,17 \quad \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = € 3.909,17 * 32,160563 = € 125.721,23$$

**Pertanto tale valore al mq è pari a circa € 1.850,00**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Negozio

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore in diritto di superficie	Valore complessivo in diritto di superficie
Negozio	68,00	€ 1.850,00	€ 125.800,00
			<b>€ 125.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 125.800,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 142.800,00</b>
- Valore complessivo diritto di superficie (1/1):	<b>€ 125.800,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di superficie e quota
<b>A</b>	<b>Negozio</b>	68,00	€ 142.800,00	<b>€ 125.800,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 12.580,00**

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

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **113.200,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

24

La presente relazione si compone di 24/24 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito  
Dr. Agr. Roberta Pattini