

---

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

XX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **000153/2023**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Paolo Serafini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini*  
*iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014*  
*C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407*

*con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a*  
*cellulare: 339.1230467*  
*email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it*

**Beni in Riccione (RN) Via Lungomare Repubblica snc**  
**Lotto Unico**

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

A. Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di porzione del complesso edilizio destinato a parcheggio in Comune di Riccione (RN), al Lungomare della Repubblica, fra il Piazzale Roma ed il Piazzale San Martino, per la durata di anni 89 (ottantanove) a decorrere dal giorno 7 maggio 2008 eventualmente rinnovabili, spettando la proprietà del suolo al Comune di Riccione, costituita da:

- un posto auto al piano interrato di circa mq 13,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 3329, subalterno 128, piano S1 categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale € 116,15.

Confinante con parti comuni condominiali, con muro perimetrale, salvo altri.

---

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** Non pertinente trattandosi di una ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	residenziale centrale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio, strutture balneari e turistiche;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (50 m), stazione ferroviaria (600 m), autostrada (2,5 Km), aeroporto (5 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi e nella disponibilità del debitore.

*Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 14/02/2024, la ricerca ha dato esito negativo.*

**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: Nessuno**4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Si segnalano i vincoli derivanti dalla convenzione di xxxxxxxxxx per la realizzazione in regime di concessione di costruzione e gestione del parcheggio, di cui fa parte il posto auto ceduto, stipulata con atto a rogito del Dott. Francesco Colucci in data 07 maggio 2008, rep. 67200/13963, trascritto a Rimini in data 06 giugno 2008 agli artt.5247 e 5248, modificata con atto a rogito del Dott. Ciro Graziano Seripa in data 01 luglio 2010, rep. 5113/3088, trascritto a Rimini in data 02 agosto 2010 all'art. 7130, è stato costituito in favore della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il diritto di superficie sul sottosuolo delle aree di proprietà comunale distinte al Catasto Terreni al foglio 11, mappale 3329 area urbana di mq 5294 e foglio 12 mappale 1253 area urbana di mq 11.267.

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

- *Ipoteca legale conc. Amministrativa/riscossione* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta a Rimini, in data 09/08/2022, all'art. 2260.

importo ipoteca: € 274.288,34;

importo capitale: € 137.144,17.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto a Rimini, in data 17/11/2023, all'art. 12402.

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.159,44, di cui € 1.759,44 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

<b>Formalità</b>	<b>Importo</b>	<b>0.005</b>	<b>Diritto fisso</b>	<b>Costo totale</b>
Iscrizione legale	€ 274.288,34	€ 1.371,44	€ 94,00	€ 1.465,44
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.759,44</b>
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.159,44</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 21/03/2024 all'Allegato 3.*

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

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità, rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi riportati in seguito.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Nell'immobile *de quo* non è presente alcuna difformità che necessiti di regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

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

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

Si fa presente che non è stato possibile accertare eventuali spese condominiali insolute pregresse.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

La società XXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria dal 11 ottobre 2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ugo Toschi, repertorio 12971/6739, trascritto a Rimini, in data 22 ottobre 2012, all'art.9109.

##### **6.2 Precedenti proprietari:**

La società XXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria dal 30 marzo 2011 al 11 ottobre 2011 in forza di atto portante cessione di diritti a titolo oneroso a firma del Dott. Francesco Colucci, repertorio 69368/15671, trascritto a Rimini, in data 29 aprile 2011, all'art.3511.

XX

Con atto ricognitivo a rogito del Dott. Ciro Graziano Seripa in data 12 luglio 2010, rep. 5152/3112, trascritto a Rimini in data 11 agosto 2010 all'art. 7673, si è proceduto all'identificazione catastale dei posti auto in proprietà superficiaria per la durata di anni 89 decorrenti dal 07 maggio 2008 e destinati alla vendita a terzi, tra cui l'unità immobiliare in oggetto.

Si segnalano i vincoli derivanti dalla convenzione di xxxxxxxxxxxxxxxx per la realizzazione in regime di concessione di costruzione e gestione del parcheggio, di cui fa parte il posto auto ceduto, stipulata con atto a rogito del Dott. Francesco Colucci in data 07 maggio 2008, rep. 67200/13963, trascritto a Rimini in data 06 giugno 2008 agli artt.5247 e 5248, modificata con atto a rogito del Dott. Ciro Graziano Seripa in data 01 luglio 2010, rep. 5113/3088, trascritto a Rimini in data 02 agosto 2010 all'art. 7130, è stato costituito in favore della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il diritto di superficie sul sottosuolo delle aree di proprietà comunale distinte al Catasto Terreni al foglio 11, mappale 3329 area urbana di mq 5294 e foglio 12 mappale 1253 area urbana di mq 11.267.

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto risultava di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxx.

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

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Delibera di Giunta Comunale n.106 del 03/07/2008;**

**Delibera di Giunta Comunale n.136 del 10/09/2008;**

**Delibera di Giunta Comunale n.142 del 18/09/2008;**

**Delibera di Giunta Comunale n.182 del 13/11/2008;**

**Delibera di Giunta Comunale n.211 del 30/12/2008;**

**Delibera di Giunta Comunale n.176 del 28/05/2009;**

**Delibera di Giunta Comunale n.235 del 24 09/2009;**

**Delibera di Giunta Comunale n.309 del 10/12/2009;**

**Delibera di Giunta Comunale n.158 del 06/05/2010;**

**Delibera di Giunta Comunale n.164 del 21/05/2009;**

**Delibera di Giunta Comunale n.96 del 25/03/2010;**

**Delibera di Giunta Comunale n.201 del 10/06/2010;**

**Richiesta Agibilità** n.26/2009 in data 30/06/2009 prot. Gen. N.26251;

**Approvazione certificato di collaudo parziale e provvisorio primo e secondo stralcio e collaudo complessivo provvisorio**, determinazione n.1602 del 27/12/2011, pratica n. XXDET – 1650 – 2011;

**Descrizione posto auto di cui al punto A**

Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di porzione del complesso edilizio destinato a parcheggio in Comune di Riccione (RN), al Lungomare della Repubblica.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n.34 del 23/04/2007; l'immobile è identificato nella zona definita "*Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici, fascia più prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva*", di cui all'art. 4.3 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 57 del 11/08/2008; l'immobile è identificato nella zona omogenea P, definita come "*Zone per parcheggi pubblici*", di cui all'art. 3.1.2 comma 6 lettera e delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	13,00	1,00	13,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	-		<b>13,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

*Infissi:* non pertinenti.  
*Pavim. interna:* cemento industriale;  
*Pareti esterne:* non pertinente;  
*Impianto termico:* non pertinente.

*Nota:*

**Non è stata verificata la conformità degli impianti**

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili

senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Riccione sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per i posti auto coperti in zona CENTRALE/MARINA CENTRO E PAESE per il Comune di Riccione valori medi compresi tra 1.150,00 e 1.450,00 €/m<sup>2</sup>.

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per posti auto coperti nella stessa zona, valori medi compresi tra 933,00 e 1.339,00 €/m<sup>2</sup>;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **2.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Riccione, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Posto auto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Posto auto	13,00	€ 2.000,00	€ 26.000,00
			<b>€ 26.000,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 26.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 26.000,00</b>

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 26.000,00**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto	13,00	€ 26.000,00	<b>€ 26.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

€ 2.600,00

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

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

**€ 23.500,00**

La presente relazione si compone di pagine 8 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;

Il perito  
Geom. Marco Franchini  
(documento firmato digitalmente)