
TRIBUNALE DI RIMINI

Sezione FALLIMENTARE

Perizia Arch. Sorgente Luigi, nella procedura di Richiesta di Concordato Preventivo
N. 6/2018
promossa da

- omissis -

**Commissario Giudiziale Rag. Sergio Torroni
Liquidatrice Giudiziaria Dott.ssa Sabrina Valentini**



*Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406
con studio in Riccione (Rimini) via Veneto n. 30
telefono: 0541641184
email: luigi.sorgente@alice.it
pec: luigi.sorgente@archiworldpec.it*

INCARICO

In data 09.08.2022, il sottoscritto Arch. Sorgente Luigi, con studio in Via Veneto, 30 - 47838 - Riccione (RN), email: *luigi.sorgente@alice.it*; *luigi.sorgente@archiworldpec.it* Tel. 0541 641184, veniva incaricato dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Sabrina Valentini di redigere la stima di beni immobili in carico alla – omissis -

L'incarico comprende la verifica di congruità delle perizie di stima depositate oltre alle verifiche presso gli uffici tecnici, l'analisi della regolarità urbanistica-edilizia, il rilievo dello stato dei luoghi; per le quali ci si è avvalsi della documentazione reperita presso i pubblici uffici.

PREMESSA

I beni oggetto di stima risultano intestati a: - omissis - .
sono costituiti da porzioni di fabbricato sito a Rimini in Via Flaminia n. 224 e Via Michele Lessona n. 20/22, porzione di fabbricati sito a Rimini in Via Coriano n. 58 (all'interno del Centro Gros Rimini – Blocco 92/Q) e porzione di fabbricato sito a Rimini in Viale Tripoli n. 137;
e precisamente:

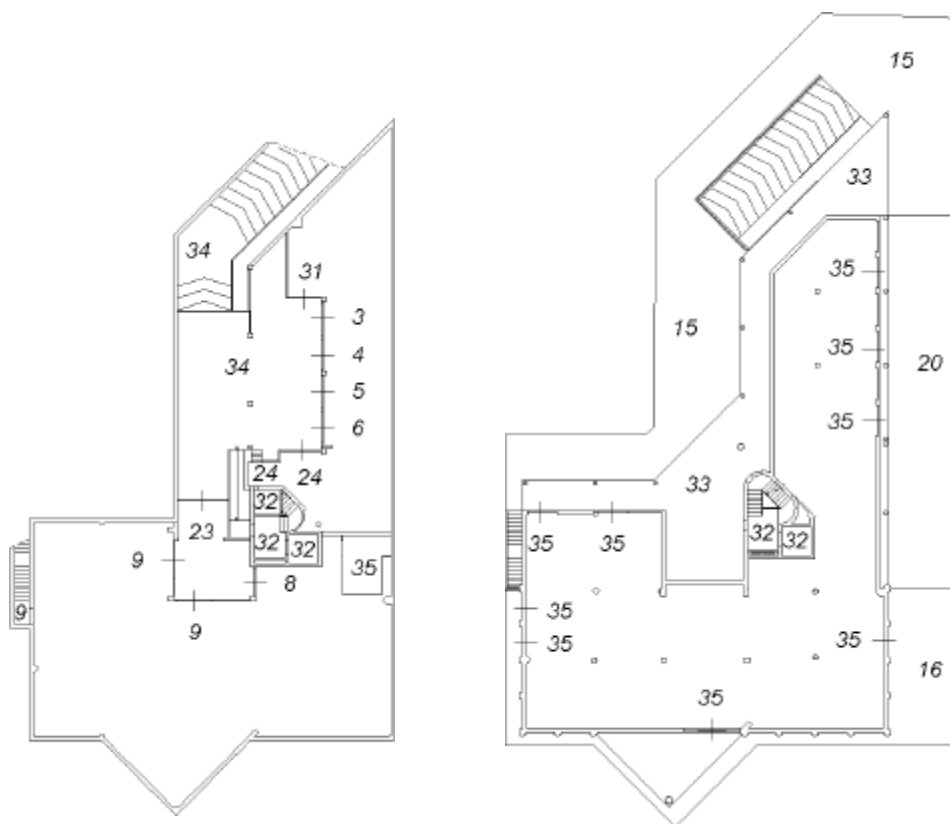
LOTTO 1

FABBRICATO URBANO INDIPENDENTE AD USO NEGOZI, UFFICI E AUTORIMESSE, DISPOSTO SU CINQUE PIANI (INTERRATO - TERRA - PRIMO - SECONDO - TERZO (COPERTURA);
SITO A RIMINI LOCALITA' MAREBELLO ALLA VIA FLAMINIA N. 224 E VIA MICHELE LESSONA N. 20/22;

costituito da:

- Immobile 1** **AUTORIMESSA al piano interrato**
con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20
C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 3, Mq. 19.
- Immobile 2** **AUTORIMESSA al piano interrato**
con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20
C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 4, Mq. 19.
- Immobile 3** **AUTORIMESSA al piano interrato**
con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20
C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 8, Mq. 181.

- Immobile 4** **AUTORIMESSA al piano interrato**
 con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20
 C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 9 Mq. 327.
- Immobile 5** **AUTORIMESSA al piano interrato**
 con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20
 C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 31, Mq. 89.
- Immobile 6** **NEGOZIO al piano interrato, terra e secondo**
 con accesso dalla Via Flaminia n. 224
 C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 35, Mq. -.



Piano interrato

Piano terra

LOTTO 1

DESCRIZIONE

FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E DIREZIONALE



Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato urbano indipendente, in regime condominiale, ad uso negozi, uffici e autorimessa, si sviluppa su n. 5 piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo/copertura); sito a Rimini località Marebello alla Via Flaminia n. 224 e Via Michele Lessona n. 20/22;

e precisamente:

- **Autorimessa** posta al **piano interrato** con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20, costituita da un unico vano (C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 3)
- **Autorimessa** posta al **piano interrato** con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20, costituita da un unico vano (C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 4)
- **Autorimessa** posta al **piano interrato** con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20, costituita da un unico vano (C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 8)
- **Autorimessa** posta al **piano interrato** con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20, costituita da un unico vano (C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 9)

- **Autorimessa** posta al **piano interrato** con accesso dalla Via Michele Lessona n. 20, costituita da un unico vano (C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 31)
- **Negozi** posti ai **piani interrato, terra e secondo** con accesso dalla Via Flaminia n. 224, costituito da: PIANO TERRA - vano principale ad uso negozio, anti w.c. e w.c. per i clienti, anti w.c. , w.c, spogliatoio e doccia per il personale, vano scala di collegamento diretto interno con il piano interrato e corte in uso esclusivo: PIANO INTERRATO: vano scala e ripostiglio; PIANO SECONDO: centrale termica, accessibile dal vano scala comune. (C.F.: fg. 100, p.lla 3096, sub. 35)

Il piano interrato non è stato esaminato dallo stimatore, la proprietà ha dichiarato la conformità alle planimetrie catastali esistenti.

Con i proporzionali diritti sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato, tali per legge, destinazione, come espressamente indicato negli atti notarili di provenienza, nel regolamento condominiale e come indicato nell'ultimo Elaborato Planimetrico – Quadro Dimostrativo depositato agli atti del Catasto Fabbricati di Rimini in data 13/11/2009 al Prot. n. RN0176811, dal quale si evince:

Foglio 100, Particella 3096

- Sub. 15, Via LESSONA, Piano T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB. DEL MAPP.3096
- Sub. 16, Via LESSONA, Piano T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB. DEL MAPP.3096
- Sub. 20, Via LESSONA, Piano T, B.C.N.C. (CORTE) AL SUB. 35
- Sub. 21, Via LESSONA 22, Piano 3, B.C.N.C. (COPERTURA) A TUTTI I SUB. DEL MAPP.3096
- Sub. 23, Via LESSONA, Piano S1, B.C.N.C. (CORSELLO) AI SUB. 8 e 9
- Sub. 32, Via LESSONA, Piani S1-T-1-2, B.C.N.C. (INGR., LOGGE VANO SCALA, ASC., VANO TECNICO) AI SUB. 25, 26, 27, 35 e 36
- Sub. 33, Via LESSONA, Piano T, B.C.N.C. (PORTICO) AI SUB. 25, 26, 27, 35 e 36
- Sub. 34, Via LESSONA, Piani S1-T, B.C.N.C. (SCIVOLO, CORSELLO) AI SUB. 3, 4, 5, 6, 24 e 31

Caratteristiche della zona: frazione Marebello a ridosso, lato mare, della Via Flaminia, a destinazione prevalentemente residenziale.

Servizi della zona: sono disponibili i principali servizi, supermercati, negozi al dettaglio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Collegamenti pubblici (Km): Rimini centro città: km. 5; Riccione centro città: km. 7; stazione ferroviaria di Rimini: km. 5,5; stazione ferroviaria di Miramare di Rimini: km. 2; casello autostradale di Rimini sud km. 3,5; aeroporto internazionale di Rimini: km. 2; porto di Rimini: km. 6,5 e porto di Riccione: km. 6.

1 TITOLARITÀ

Gli immobili risultano nella titolarità di:

- ❖ **omissis**, Proprietà per 1/1;
relativamente ai Subalterni 3, 4, 8, 9, 31 e 35

2 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
PIANO INTERRATO				
Autorimessa Sub. 3	Mq. 16,82	Mq. 19,34	1,00	Mq. 19,34
Autorimessa Sub. 4	Mq. 16,31	Mq. 18,76	1,00	Mq. 18,76
Autorimessa Sub. 8	Mq. 159,00	Mq. 182,85	1,00	Mq. 182,85
Autorimessa Sub. 9	Mq. 304,00	Mq. 349,60	1,00	Mq. 349,60
Autorimessa Sub. 31	Mq. 76,31	Mq. 87,76	1,00	Mq. 87,76
Porzione del negozio Sub. 35	Mq. 10,08	Mq. 11,59	0,30	Mq. 3,48
PIANO TERRA	Mq. 610,07	Mq. 701,58	1,00	Mq. 701,58
Negozi Sub. 35				
PIANO SECONDO	Mq. 31,06	Mq. 34,00	0,00	Mq. 00,00
Porzione del negozio Sub. 35				
Totale superficie lorda		Mq. 1.376,62		
				Totale superficie commerciale Mq. 1.363,37

3 DATI CATASTALI

Dalla provenienza all'attualità

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2008 all'attualità	Omissis, per la quota di 1/1; con atto di compravendita del notaio Antonio Del Gaudio di Rimini, Rep. 76185 del 08.02.2008	Fg 100, P.IIIa 3096, Sub. 3 Fg 100, P.IIIa 3096, Sub. 4 Fg 100, P.IIIa 3096, Sub. 9 Fg 100, P.IIIa 3096, Sub. 31
Dal 14/07/2005 all'attualità	Omissis, per la quota di 1/1; con atto di compravendita del notaio Massimo Albore di Rimini, Rep. 5305 del 14.07.2005	Fg 100, P.IIIa 3096, Sub. 8 Fg 100, P.IIIa 3096, Sub. 35

NOTE: Dalle visure storiche del Catasto Fabbricati risulta quanto segue:

- *Sub. 3: non ha subito variazioni dalla sua costituzione, in atti dal 13/05/1999 (n. R00618.1/1999).*
- *Sub. 4: non ha subito variazioni dalla sua costituzione, in atti dal 13/05/1999 (n. R00618.1/1999).*
- *Sub. 8: non ha subito variazioni dalla sua costituzione, in atti dal 13/05/1999 (n. R00618.1/1999).*
- *Sub. 9: non ha subito variazioni dalla sua costituzione, in atti dal 13/05/1999 n. R00618.1/1999).*
- *Sub. 31: originato con variazione per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, in atti dal 28/11/2003 (n. 90467.1/2003), con soppressione degli originari Sub. 1, 2, 7, 13, 14, 17, 18 e 22 costituiti precedentemente, in atti dal 13/05/1999 (n. R00618.1/1999).*
- *Sub. 35: originato con variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 27/10/2005 (n. 11494.1/2005), con soppressione degli originari Sub. 10, 11 e 12 costituiti precedentemente, in atti dal 13/05/1999 (n. R00618.1/1999) e successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 08/10/2014 (n. 41399.1/2014).*

Dati Catastali Attuali

Catasto Fabbricati (C.F.)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	Piano
100	3096	3	1	C/6	2	17 Mq.	Totale 19 Mq.	€. 82,53	S1
100	3096	4	1	C/6	2	16 Mq.	Totale 19 Mq.	€. 77,68	S1

100	3096	8	1	C/6	1	159 Mq.	Totale 181 Mq.	€. 673,36	S1
100	3096	9	1	C/6	1	304 Mq.	Totale 327 Mq.	€. 1.287,42	S1
100	3096	31	1	C/6	1	76 Mq.	Totale 89 Mq.	€. 321,86	S1
100	3096	35	1	D/8	-	-	-	€. 9.564,00	S1-T-2

Catasto Terreni (C.T.)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito Agrario
100	3096	-	-	Ente Urbano	-	1.730 Mq.	-	-

NOTE: Dalla visura storica del Catasto Terreni risulta quanto segue:

- Con Tipo Mappale del 11/07/2013 Pratica n. RN0007537 in atti dal 11/07/2013 presentato il 17/06/1997 (n. 7537.1/1997) è stato inserito in mappa il fabbricato.
- Con Variazione del 17/06/1997 Pratica n. RN0007537 in atti dal 11/07/2013 presentato il 17/06/1997 (n. 7537.1/1997) è stata inserita annotazione con indicazione che la particella 3069 è comprensiva anche della particella 3082 per complessivi 1.730 Mq..
- Con Frazionamento del 18/04/1995 in atti dal 18/04/1995 (n. 1348.2/1995) è stata soppressa la particella 169 di 14.678 Mq. e creata, tra le altre, la particella 3069 di 1.636 Mq..

Corrispondenza catastale

Dall'esame della documentazione catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini, Territorio, Servizi Catastali e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto in data 18.01.2023,(nell'occasione non è stato ispezionato il piano interrato) non sono emersedifformità.

ALL. 2

4 CONDIZIONI

Trattasi di fabbricato di nuova costruzione edificato nel 1999, risulta complessivamente in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione,

il piano interrato, ove si trovano le autorimesse ha accesso per mezzo di rampa comodamente percorribile con un autoveicolo;

il piano terra, ove si trova il grande negozio con ampie vetrine su tre lati e l'ampio parcheggio frontistante (di proprietà Comunale);
il piano secondo, ove si trova porzione del negozio al piano terra Sub. 35 (centrale termica), con accesso dal vano scala comune.
Le pareti esterne, in elementi in gres faccia vista, sono in buone condizioni; internamente gli impianti risultano rispettosi delle normative vigenti al momento della loro realizzazione (come dichiarato nella scheda descrittiva e dichiarazione di conformità edilizia allegata all'abitabilità n. 2132/10 attestata il 08.08.2011); le finestre sono in buono stato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: platea in c.a., condizioni; non rilevabili.

Struttura portante: intelaiata (pilasti e travi) in c.a.; tamponamenti esterni in laterizio condizioni, buone.

Solai: tradizionali in c.a. e laterizio; condizioni: buone.

Pavimentazione: gres ceramico, condizione: buone; rivestimenti: ceramica, condizioni: buone.

Infissi esterni, finestre e porte-finestre: tipologia: a battente, materiale: alluminio verniciato a taglio termico con vetro camera, condizioni: buone;

Infissi interni, porte: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, verniciato; condizioni: buone;

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione.

Impianto idrico/sanitario: tipologia sottotraccia, condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione.

6 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile adibito a negozio alla data del sopralluogo risultava occupato da terzi in virtù del Contratto di Locazione ad uso commerciale, sottoscritto in data 14.07.2014, avente durata di anni 6 tacitamente rinnovato per pari periodo; con canone di € 115.000,00 (Centoquindicimila/00).

In data 21.04.2023 la conduttrice ha comunicato, ai sensi dell'art.1 del contratto di locazione, il diritto di recesso.

7 PROVENIENZE VENTENNALI

➤ **RELATIVAMENTE AI Sub. 3, 4, 9 e 31**

Dal 08.02.2008 all'attualità:

OMISSIS, per la quota di 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 08.02..2008, Rep. 76185, trascritto a Rimini il 27.02.2008 all'Art. 1836.

Dal 18.12.2003 al 08.02.2008:

OMISSIS, per la quota di 3/5 e OMISSIS, per la quota di 2/5; in forza di atto di compravendita del notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini in data 18.12.2003, Rep. 73655, trascritto a Rimini il 19.01.2004 all'Art. 360.

Da ante ventennio (10.06.1991) al 18.12.2003:

OMISSIS, per la quota di 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio Tomaso Bosi di Rimini in data 10.06.1991, Rep. 23359, trascritto a Rimini il 11.06.1991 all'Art.4007.

➤ **RELATIVAMENTE AI Sub. 8 e 35**

Dal 14/07/2005 all'attualità:

OMISSIS, per la quota di 1/1; in forza di atto di compravendita del notaio Massimo Albore di Rimini in data 14.07..2005, Rep. 5305, trascritto a Rimini il 25.07.2005 all'Art. 6585.

Dal 03.12.2002 al 14.07.2005:

OMISSIS, per la quota di 1/1; in forza di atto di fusione di società per incorporazione del notaio Giuseppe Garbagnati di Rho in data 03.12.2002, Rep. 154771, trascritto a Rimini il 25.02.2003 all'Art.1876.

Da ante ventennio (26.11.1999) al 03.12.2002:

OMISSIS, per la quota di 1/1; in forza di atto di fusione di società per incorporazione del notaio Federico Stame di Bologna in data 26.11.1999, Rep. 43341, trascritto a Rimini il 07.12.1999 all'Art. 9004.

8 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini aggiornate al 01/10/2022, risultano le seguenti **formalità cancellabili**:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Rimini il **20/07/2005** Reg.

gen. 12399 - **Reg. part. 3595**

Importo: € 700.000,00

A favore: BANCA ITALEASE S.P.A.
Contro: OMISSIS (Proprietà 1/1)
Capitale: €. 350.000,00
Atto: Notaio Massimo Albore di Rimini
Data: 14/07/2005
N° repertorio: 5304/656
Gravante su: fg 100, p.lla 3096, sub. 9

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Rimini il **28/05/2018**

Reg. gen. 6538 - **Reg. part. 1172**

Importo: € 540.000,00

A favore: BANCA POPOLARE VALCONCA SOC.COOP. PER AZIONI

Contro: OMISSIS (Proprietà 1/1)

Capitale: €. 405.275,95

Atto: Tribunale di Rimini

Data: 09/04/2018

N° repertorio: 602

Gravante su: fg 100, p.lla 3096, sub. 3, 4, 8, 9, 31 e 35

La formalità colpisce anche altri immobili e altri soggetti

• **Ipoteca Amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritta a Rimini il **15/06/2018**

Reg. gen. 7690 - **Reg. part. 1388**

Importo: € 809.917,34

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: OMISSIS (Proprietà 1/1)

Capitale: €. 404.958,67

Atto: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 15/06/2018

N° repertorio: 1548/13718

Gravante su: fg 100, p.lla 3096, sub. 8 e 9

La formalità colpisce anche altro immobile

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Rimini il **01/08/2018**

Reg. gen. 10046 - **Reg. part. 1826**

Importo: € 135.000,00

A favore: BANCA POPOLARE VALCONCA SOC.COOP. PER AZIONI

Contro: OMISSIS (Proprietà 1/1)

Capitale: €. 100.000,00

Atto: Tribunale di Rimini

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 968

Gravante su: fg 100, p.lla 3096, sub. 3, 4, 8, 9, 31 e 35

La formalità colpisce anche altri immobili e altri soggetti

Trascrizioni

- **Nessuna**

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €. 7.742,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato.

Formalità	Importo	0,005 (min.200,00)	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria R.P. 3595	€ 700.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale R.P. 1172	€ 540.000,00	€ 2.700,00	€ 94,00	€ 2.794,00
Ipoteca Amministrativa R.P. 1388	€ 809.917,34	€ 4.050,00	€ 94,00	€ 4.144,00
Ipoteca Giudiziale R.P. 1826	€ 135.000,00	€ 675,00	€ 94,00	€ 769,00
Totale				€ 7.742,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

ALL. 3

Formalità, vincoli o oneri non cancellabili:

• **Servitù di elettrodotto**

Trascritta -

Reg. gen. - - **Reg. part.** -

A favore: ENEL

Contro: -

Atto: privato

Registrato a Rimini il 01.08.1973 al n. 18471/II

Data: -

N° repertorio: -

I suddetti dati sono stati estrapolati dagli atti notarili di compravendita

• **Servitù di posa di tubazioni**

Trascritta -

Reg. gen. - - **Reg. part.** -

A favore: GAS RIMINI

Contro: -

Atto: privato

Registrato a Rimini il 11.09.1973 al n. 21722/II

Data: -

N° repertorio: -

I suddetti dati sono stati estrapolati dagli atti notarili di compravendita

• **Servitù di elettrodotto**

Trascritta a Rimini il **07/08/1997**

Reg. gen.7821 **Reg. part. 5598**

A favore: ENEL, S.P.A.

Contro: OMISSIS gravante su: C.T. Fg.100 P.lle n. 3096, 3097, 3098, 3099, 3080, 3101, 3102;

Atto: Notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini
Data: 14/05/1997
N° repertorio: 68963

• **Convenzione Urbanistica/Edilizia**

Trascritta a Rimini il **27/04/1995**
Reg. gen. 3555 - **Reg. part. 2368**
A favore: COMUNE DI RIMINI
Contro: OMISSIS
Atto: Notaio Tomaso Bosi di Rimini
Data: 20/04/1995
N° repertorio: 35305/3174

• **Convenzione Urbanistica/Edilizia**

Trascritta a Rimini il **02/06/1995**
Reg. gen. / - **Reg. part. 3038**
A favore: COMUNE DI RIMINI
Contro: OMISSIS
Atto: Notaio Barbara Ciacci di Rimini
Data: 22/02/1995
N° repertorio: 81676

• **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**

Trascritto a Rimini il **04/10/1996**
Reg. gen. 8199 - **Reg. part. 5814**
A favore: COMUNE DI RIMINI
Contro: OMISSIS
Atto: Notaio Tomaso Bosi di Rimini
Data: 24/09/1996
N° repertorio: 37786

• **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**

Trascritto a Rimini il **04/10/1996**
Reg. gen. / - **Reg. part. 5815**
A favore: COMUNE DI RIMINI
Contro: OMISSIS
Atto: Notaio Tomaso Bosi di Rimini
Data: 24/09/1996
N° repertorio: 37787

• **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**

Trascritto a Rimini il **09/05/2003**
Reg. gen. 6338 - **Reg. part. 4328**
A favore: COMUNE DI RIMINI
Contro: OMISSIS
Atto: Notaio Umberto Zio di Rimini
Data: 23/04/2003
N° repertorio: 98676

• **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**

Trascritto a Rimini il **13/05/2003**
Reg. gen. 6506 - **Reg. part. 4447**
A favore: COMUNE DI RIMINI
Contro: OMISSIS

Atto: Notaio Umberto Zio di Rimini
Data: 23/04/2003
N° repertorio: 98674

9 NORMATIVA URBANISTICA

Destinazione urbanistica

Da consultazione del servizio "Mappe Interattive" del Comune di Rimini - Servizio Urbanistica, la particella interessata dalla richiesta di ANALISI URBANISTICA ricade nel territorio comunale di Rimini ed è sottoposta alla seguente disciplina:

Foglio 100, particella 3096: PSC - AUC_U-URB Ambiti urbani consolidati per ml. 189 e per mq. 1724

Foglio 100, particella 3096: PSC - URB Territorio Urbanizzato per ml. 189 e per mq. 1724

Foglio 100, particella 3096: RUE - AUC4 Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento per ml. 234 e per mq. 1567

Foglio 100, particella 3096: RUE - STR Strade e parcheggi di urbanizzazione per ml. 65 e per mq. 156

Foglio 100, particella 3096: RUE - PUA 5006 per ml. 189 e per mq. 1724

Foglio 100, particella 3096: VIN2_2 - scheda 27 Grado potenzialita' archeologiche MEDIO per ml. 142 e per mq. 1132

Foglio 100, particella 3096: VIN2_2 - scheda 27 Grado potenzialita' archeologiche BASSO per ml. 97 e per mq. 593

Foglio 100, particella 3096: VIN4_1 - scheda 51 Territorio Urbanizzato per ml. 189 e per mq. 1724

Le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

10 REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato in una fase unica iniziata nell'anno 1997 e terminata nell'anno 2000, negli anni successivi ha subito solo delle modifiche interne.

Pratiche edilizie presentate:

- Concessione Edilizia n. 418/96 del 11/11/1996 - Prot. n. 232736
- Variante Prot. n. 107052 del 13/04/1999
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 Legge 47/85) n. 270/01 del 05/06/2003
- Condo Edilizio (D.L. 269/2003 -L.R. 23/2004) presentato in data 10/12/2004 al Prot. n. 218906 - REG. n. 71037 - SANATORIA Prot. n. 86219 del 12/05/2014
- Richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentata in data 20/04/2005 al Prot. n. 64181 - PRATICA n. 95/05

Conformità Edilizia

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame delle pratiche estratte dall'archivio comunale, risultano alcune difformità edilizie dovute a demolizioni interne, spostamenti di tramezzi o piccole aperture interne; non si ravvisano abusi edilizi di grave entità, non risultano difformità che possano richiedere una pratica sismica in sanatoria; ovviamente quanto affermato andrà opportunamente verificato (alla data dell'aggiudicazione) presso gli uffici competenti.

NOTE:

Sarà cura e a spese del potenziale acquirente e/o aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, effettuare il controllo edilizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale. 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 controlli dell'intero involucro edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

Da verifiche effettuate, solo le seguenti unità immobiliari risultano dotate di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), con le seguenti classificazioni:

Negozi ai piani interrato, terra e secondo (C.F.: fg. 100, p.la 3096, sub. 35)

CLASSE ENERGETICA: "non determinabile" - edificio privo di impianto termico

ATTESTATO N°04249-088h200-2014

RILASCIATO IL 02/07/2014 e VALIDO FINO AL 02/07/2024

ALL. 6

- Non fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA

Fabbricato urbano indipendente, in regime condominiale, ad uso negozi, uffici e autorimessa, si sviluppa su n. 5 piani (interrato-terra-primo-secondo-terzo/copertura);

sito a Rimini località Marebello alla Via Flaminia n. 224 e Via Michele Lessona n. 20/22.

Criterio di stima

Dopo le indagini condotte dal sottoscritto, nella zona di Marebello di Rimini, si è optato per il "**metodo sintetico comparativo**", secondo il parametro più valido ossia quello che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale, il valore al mq. delle superfici commerciali. In questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare, il metodo si dimostra l'unico attendibile.

La stima dell'immobile ha tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta.

Il **Metodo Comparativo**, è applicabile comparando il bene oggetto di stima con altri immobili simili, che siano stati oggetto di compravendite in tempi relativamente recenti. Lo stimatore ha compiuto un'ampia analisi di immobili simili al bene in oggetto ricercando immobili aventi caratteristiche compatibili per poterne ricavare valori comparabili, necessari per poter giungere al valore di mercato del bene che concettualmente rappresenta il più probabile incontro della domanda e dell'offerta, quindi un'entità oggettiva in quanto espressione degli interessi degli investitori e dei risparmiatori.

Valori Comparabili

- Garage, V. Flaminia 220, atto notarile del /06/2021, RP 7692/2021

Prezzo medio €. 1.060,00/mq.

Prezzo €. /

-Garage, V.M. Lessona n. 14, atto notarile del /11/2019 RP 12703/2019

Prezzo medio €. 842,00/mq.

Prezzo €. /

-Posto auto, V.M. Lessona, atto notarile del /03/2019 RP 3095/2019
Prezzo medio €. 490,00/mq. Prezzo €. 7.000,00

-Garage, R. Adimari n. 4, atto notarile notaio F. Ecuba rep. N. 86432, del
31/03/2021 - RP 3993/2021
Comprendente 2 garage ed 1 posto auto.
Prezzo medio €. 502,00/mq. Prezzo €. 32.000,00

-Garage, V. R. Conforti, atto notarile del /02/2019 RP 1568/2019
Prezzo medio €. 720,00/mq. Prezzo €.35.650,00

-Garage, V. S. di Santarosa, atto notarile del /12/2019 RP 12795/2019
Prezzo medio €. 1.136,00/mq. Prezzo €.17.500,00

-Negozio, V. Flaminia n. 391/N, atto notarile del /10/2021 RP 12807/2021
Prezzo medio €. 641,00/mq. Prezzo €.45.000,00

-Negozio, V. Oliveti n. 10, atto notarile del /06/2021 RP 6905/2021
Prezzo medio €. 819,00/mq. Prezzo €.65.000,00

-Fabbricato composto da negozi, uffici, magazzini, depositi e servizi con
corte esterna. V. Tosca n. 59, atto notaio T. Bosi rep. 71.729 del 10.06.2021, RP
7052/2021
Cat. D/7 - D/8
Prezzo medio €. 1.200,00/mq. Prezzo €.1.300.000,00

-Fabbricato composto da negozi, uffici e servizi con corte esterna. V. dello
Scoiattolo n.1, atto notaio R. Menale, rep. 212678/23293 del 13/03/2020, RP
2393/2020
Cat. D/8
Vendita Giudiziale Fall. N.10/2018
Prezzo medio €. 580,00/mq. Prezzo €.417.000,00

-Fabbricato composto da negozi, uffici e servizi con corte esterna. V.
Pomposa n. 43/A, atto notaio A. Aquilina rep. 7530/5079 del 31.03.2021, RP
3629/2021
Cat. D/8 - C/6
Prezzo medio €. 1.612,00/mq. Prezzo €.438.400,00

-Fabbricato composto da negozi, uffici e servizi con corte esterna. V.
Sassonia n. 2, atto notaio Ciro G. Seripa rep.16376 /11820 del 06.04.2020, RP
2948/2020
Cat. D/8 - D/4

Prezzo medio €. 909,00/mq.

Prezzo €.1.000.000,00

-Fabbricato composto da negozi, uffici e servizi con corte esterna. V. Portogallo n. 6, atto notaio Pietro Brenardi Fabbrani rep.43461 del 05.2021, RP 6000/2021

Cat. D/8

Prezzo medio €. 291,00/mq.

Prezzo €.205.000,00

Fonti d'informazione

Ufficio del Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini; Borsini Immobiliari, Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzie immobiliari ed Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate.

- **O.M.I.**, del 1° semestre 2021, riporta i seguenti valori:

Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 880,00 a €/mq 1.300,00

Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 1.900,00 a €/mq 2.750,00

Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 1.800,00 a €/mq 2.650,00

- **Borsino Immobiliare**, riporta i seguenti valori:

Tipologia: Box auto - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 748,00 a €/mq 1.136,00

Tipologia: Posti auto coperti- Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 594,00 a €/mq 743,00

Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 1.401,00 a €/mq 2.275,00

Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 1.489,00 a €/mq 2.349,00

Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale - Valore di Mercato: da €/mq 342,00 a €/mq 628,00

- **Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.**, riporta i seguenti valori:

Tipologia: Autorimesse

- Autorimesse al piano interrato, a corpo da € 15.000 a € 20.000

- Autorimesse al piano terra, a corpo da € 20.000 a € 25.000

- Posti auto scoperto da €/mq. 8.000 a €/mq 12.000

Tipologia: Negozi - Elevato interesse commerciale - Valore di Mercato: da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.000,00 - Scarso interesse commerciale - Valore di Mercato: da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.300,00

Tipologia: Uffici - €/mq 1.000,00 a €/mq 1.500,00

Valore di stima del bene:

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
PIANO INTERRATO			
Autorimessa Sub. 3	Mq. 19,34	970,00 €/Mq.	€. 18.759,00
Autorimessa Sub. 4	Mq. 18,76	970,00 €/Mq.	€. 18.197,00
Autorimessa Sub. 8	Mq. 182,85	970,00 €/Mq.	€. 177.364,00
Autorimessa Sub. 9	Mq. 349,60	970,00 €/Mq.	€. 339.112,00
Autorimessa Sub. 31	Mq. 87,76	970,00 €/Mq.	€. 85.127,00
Porzione del negozio Sub. 35	Mq. 5,98	776,00 €/Mq.	€. 4.640,00
PIANO TERRA			
Negozi Sub. 35	Mq. 701,58	2.400,00 €/Mq.	€. 1.683.792,00
PIANO SECONDO			
Porzione del negozio Sub. 35	Mq. 10,20	960,00 €/Mq.	€. 9.792,00
TOTALE:			€. 2.336.783,00

Identificativo LOTTO 1	Superficie lorda	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Negozi al piano terra con garage e depositi al piano interrato	Mq. 1.413,84	€. 2.336.783,00	100/100	€. 2.336.783,00
Totale lotto:				€. 2.336.783,00

Prezzo del corpo unico:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 2.336.783,00**

Valore degli immobili per un **pronto realizzo**:

Si ritiene congruo un abbattimento del 10 % dei valori sopra indicati

in cifra tonda

€. 2.100.000,00

* * * * *

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ART. 46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N. 445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

IN FEDE
Dr. Arch. Luigi Sorgente