

**TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

Promossa da

Banca Popolare Valconca S.p.A in A.S.

contro

N. Gen. Rep. **136/2023**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario Avv. Massimo Battistini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2



*Tecnico incaricato: 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. SRG LGU 55H09 F715A – P. Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (RN) - Via Veneto n. 30
telefono: 0541 641184
cellulare: 335 6346518
e-mail: luigi.sorgente@alice.it
pec: luigi.sorgente@archiword1pec.it*

Beni in Riccione (RN), Corso F.lli Cervi n. 311
Lotto Due

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Riccione, Corso F.lli Cervi n. 311, e precisamente:
- Negozio al piano terra con servizi al piano interrato.
- Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, riassumibili essenzialmente in:
- Corte comune (sub.11)

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 117,15.

Identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati

Intestato:

- ***** nata a Riccione (RN) il 23/03/1960, c.f. ***** , Proprietà per 1/2.
- ***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, c.f. ***** , Proprietà per 1/2.

Unità immobiliare:

- Foglio 11, particella 2308, **subalterno 8**, Z.C. 2, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 59 m², Superficie Catastale Totale: 67 m², Rendita €. 2.044,60.
Corso F.lli Cervi n. 311 - piano: T
Coerenze: sub.11, sub.10, p.lla 2309, salvo altri e come in fatto
- Foglio 11, particella 2308, **subalterno 11**, B.C.N.C.

Catasto Terreni

Foglio 11, particella 2308, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 214.
Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000.

ALL. 2

Alla verifica eseguita dallo Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

I debitori risultano:

- ***** nata a Riccione il 20/03/1960, c.f. ***** , proprietà per 1/2, coniugata in regime di separazione dei beni.

Dal 13 Settembre 2018 i coniugi ***** nato a Rimini il 11 Agosto 1941 e ***** nata a Riccione il 20 Marzo 1960, coniugati a Riccione il 26 Giugno 1993, risultano separati.

- ***** nato a Riccione il 14/07/1958, c.f. ***** , proprietà per 1/2, coniugato in regime di separazione dei beni.

ALL.5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico medio con parcheggi sufficienti.

LOTTO 2

- Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (buono), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (discreto), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche sono: Rimini, Repubblica di San Marino, paesi della Valmarecchia e Valconca.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini (5), autobus di linea (0,1), autostrada (2,0), stazione ferroviaria (0,7), porto (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 21/03/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Massimo Battistini e nel successivo sopralluogo eseguito il 30/05/2024, l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra ***** nata a Yambol (Bulgaria) il 21/05/1970 C.F. ***** titolare della ditta individuale ***** P.I. 02481860399, in forza di contratto di locazione commerciale del 01/12/2015 con durata 6 anni, decorrenza dal 01/12/2015 e scadenza il 30/11/2021 rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni, canone di locazione pari a € 9.600,00 annue, rate mensili anticipate di € 800,00.

ALL. 5

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. Patti: **Nessuno**

4.1.5. Servitù: **Nessuno**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare di Ancona** con sede a Jesi (AN) (*domicilio ipotecario: Jesi, via Don Battistoni n.4*), C.F.

LOTTO 2

00078240421, contro:

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, proprietà per la quota di 1/4,

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, proprietà per la quota di 1/4,

***** nata a Gemmano (RN) il 05/03/1937, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2;

In forza di atto pubblico a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani notaio con sede a Rimini del 31/01/2007, Rep. n. 23979/8883, trascritta a Rimini il 05/02/2007 al **R.P. 445** e R.G. 2317.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 400.000,00

Gravante sui beni: C.F. Fg. 11, p.lla 2308, sub. 9, sub. 7 e sub. 8.

- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni** con sede a Morciano di Romagna (RN) (*domicilio ipotecario: Morciano di Romagna, via Bucci n.61*), C.F. 00125680405, contro:

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,

***** nata a Gemmano (RN) il 05/03/1937, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2;

Debitore non datore di ipoteca: ***** con sede a Rimini C.F. 01309270401.

In forza di atto pubblico a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani notaio con sede a Rimini del 12/04/2011, Rep. n. 30689/13096, trascritta a Rimini il 19/04/2011 al **R.P. 1333** e R.G. 5771.

importo ipoteca: € 262.500,00

importo capitale: € 175.000,00

Gravante sui beni: C.F. Fg. 11, p.lla 2308, sub. 9, sub. 7 e sub. 8.

- Annotazione a Iscrizione (formalità di riferimento Iscrizione R.P. 1333 del 19/04/2011) – Allungamento durata di mutuo a favore di **Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni** con sede a Morciano di Romagna (RN) (*domicilio ipotecario: Morciano di Romagna, via Bucci n.61*), C.F. 00125680405, contro:

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,

***** nata a Gemmano (RN) il 05/03/1937, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2;

In forza di atto pubblico a firma del Dott. Giovanni Santagata notaio con sede a Rimini del 30/03/2015, Rep. n. 264015/4303, trascritta a Rimini il 07/04/2015 al **R.P. 634** e R.G. 4002.

4.2.2. *Pignoramenti:*

LOTTO 2

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni** con sede a Morciano di Romagna (RN) C.F. 00125680405, contro:

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2,

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2,

in forza di Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 16/10/2023, Rep. 2975, trascritto a Rimini il 03/11/2023 al **R.P. 11831** e R.G. 16749.

Gravante sui beni: C.F. Fg. 11, p.lla 2308, sub. 9, sub. 7 e sub. 8.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Intervenuti: Nessuno*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

<i>Formalità</i>	<i>Importo</i>	<i>0,005 (min 200,00)</i>	<i>Diritto fisso</i>	<i>Costo Totale</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.445</i>	<i>€ 600.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.1333</i>	<i>€ 262.500,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Pignoramento R.P. 11831</i>		<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Totale Generale</i>				<i>€ 364,00</i>

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 23.01.2023.

ALL. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico – edilizia:*

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi del 21/03/2024 e 03/05/2024, sono emerse le seguenti difformità:

Piano terra:

- 1) demolizione di pareti divisorie non portanti per accesso al locale "retro";
- 2) presenza di locale cucina nel retro e camera da letto nel retro negozio (non sanabili);

Piano interrato: il locale bagno risulta ampliato di circa 0,45 mq, occupando parte della superficie del ripostiglio (sub.7)

Per la regolarizzazione delle sopra esposte irregolarità dovrà essere inoltrata

LOTTO 2

pratica in sanatoria da concordare con l'Ufficio tecnico comunale, a cura e spese dell'aggiudicatario, il cui costo previsto sarà di circa € 3.000,00 e verrà posto in detrazione alla valorizzazione finale dell'immobile.

Note: nell'elaborato grafico allegato alla pratica di Condonò n.473 del 11/12/1992 non vengono rappresentati i gradini tra la porzione del negozio fronte strada e il retro.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare la possibilità di regolarizzazione, in virtù delle novelle normative vedasi le "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" "Decreto Salva-casa 2024.

La consistenza delle difformità andrà comunque verificata con le tolleranze previste per legge e un rilievo dell'intero fabbricato.

Si precisa che:

- *le considerazioni di cui sopra sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico, condominiale e distanze dai fabbricati confinanti;*
- *rimane onere della parte interessata all'acquisto o dell'aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico 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 fabbricato e/o delle parti comuni.*

4.3.2. *Conformità catastale:*

NON Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti il 21/03/2023 e il 03/05/2024, sono emerse difformità tali da incidere sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedasi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), **è necessario** eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

Piano terra

- 1) il locale WC risulta demolito;
- 2) lo scalino di divisione tra i due locali, parzialmente demolito;
- 3) parziale tamponamento interno delle pareti del retro;
- 4) apertura di porta sul vano scala (sub.10) per l'accesso al piano interrato (sub.7)

Piano interrato

LOTTO 2

Non risulta l'annessione dei locali al piano interrato così come risulta nello stato di fatto e nel progetto Art.26 del 2022 del Geom. Elvio Montanari.

Per la sua regolarizzazione si dovrà procedere con le seguenti pratiche:

Denuncia di variazione DOCFA per aggiornamento della planimetria il cui costo pari ad €. 350,00 oltre diritti e oneri pari a €. 50,00.

Modifica quadro dimostrativo per un costo pari a €. 400,00 (già inserita nel Lotto 1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Relativamente al condominio: non presente

6. A.P.E. (Attestazione della Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato risulta dotato di A.P.E.;

Certificazione Energetica N° 00735-023972-2015, rilasciata il 09/03/2015, a cura del Geom. Gilberto Giani, valida fino al 09/03/2025.

Classe energetica G, EP tot=90,21 kWh/m³/anno.

7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

Dal 10.11.2018 all'attualità;

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, c.f. *****, proprietà per 1/2,

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, c.f. *****, proprietà per 1/2,

in forza di Denuncia di Successione di ***** deceduta il 10.11.2018 atto amministrativo del 05.12.2019 rep. 344209/88888/19, trascritto a Rimini il 06.12.2019 R.P. 12524 R.G. 18478

7.2 Precedenti proprietari:

Dal 14.07.1966 al 24.07.1992;

***** nato il 02.07.1927 a Coriano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

***** nata il 05.03.1937 a Gemmano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

in forza di atto di compravendita del 14.07.1966, n° rep. 64.046/3708 del Notaio Giulio Leziroli, registrato a Rimini il 27.07.1966 al n.1858 mod. I, trascritto a Forlì il 02.08.1966 R.P. 6805 R.G. 9517, contro ***** nata a Cattolica il 14.01.1910, ***** nato a Riccione il 04.11.1942 e ***** nata a Coriano il 05.06.1915.

Nota: oggetto della compravendita risulta un lotto edificabile, fg 11 p.lla 436/b di mq 202

Dal 10.02.1967 al 24.07.1992

***** nato il 02.07.1927 a Coriano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

***** nata il 05.03.1937 a Gemmano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

in forza di atto di compravendita del 10.02.1967, n° rep. 66.296/3802 del Notaio Giulio Leziroli, registrato a Rimini il 21.02.1967 al n° 666 mod. I, trascritto il 23.02.1967 R.P. 2384 R.G. 3208, contro ***** nata a Cattolica il 14.01.1910.

Nota: oggetto della compravendita risulta una piccola striscia di terreno, fg 11 p.lla frazionata n.436/b di mq 12.

Dal 24/07/1992 al 10/11/2018

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, c.f. *****, proprietà per 1/4,

LOTTO 2

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, c.f. *****, proprietà per 1/4,
***** nata il 05.03.1937 a Gemmano, C.F. ***** per la quota di 1/2
in forza di Denuncia di Successione di ***** (proprietà per 1/2) deceduto il
24.07.1992 registrata a Rimini il 28.12.1992 n. 9 vol. 497, trascritta a Rimini il
30.05.1992 R.P. 2961 R.G. 5422

Nota: soggetti a favore i due figli, rinuncia all'eredità del coniuge ***** con atto
del 11.11.1992 registrato il 16.11.1992 n. 3097 serie 4.

Accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani del
12/04/2011 rep. 30689/13096 trascritta a Rimini il 19/04/2011 R.P. 3242 R.G.
5770

8. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione Prat. Costr. N. 179 Gen. N. 16700/ap. del 04/08/1966

Abitabilità n.140 del 31/08/1967

Sanatoria opere edilizie abusive L.47/85 n.473 del 11/12/1992

Esecuzione di opere interne – art.26 prot. 2518 del 23/01/2002

ALL.4

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Riccione, Corso F.lli Cervi n. 311, e precisamente:

- Negozio al piano terra con servizi al piano interrato.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, riassumibili essenzialmente in:
Corte comune (sub.11)

L'edificio è stato costruito nel 1966.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 117,15.

Il negozio ha una altezza interna di circa m 3,54.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

Destinazione urbanistica:

Nel RUE del Comune di Riccione approvato con Delibera Consiglio Comunale n.57 del 11/08/2008, testo coordinato Luglio 2018, l'immobile nelle ricade in:

Centro storico – zona STOR (art. 4.1.1)

Scheda centro storico n.11 – sottocategoria di tutela 3.1 – art.2.17 c.26

28. I tipi di intervento effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- MO, MS, RRC, D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue, CD ed RE estesa alla demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada, con possibilità altresì di inserire in interrato i parcheggi privati pertinenziali nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati, entro il perimetro dell'area di sedime preesistente; in presenza di superfetazioni o parti incongrue dell'edificio principale, è prescritta la loro demolizione con recupero della ST preesistente all'interno del piano interrato; in tal caso la sagoma di detto piano potrà sbordare sino a mt. 1,50 da quella del piano terra soprastante e nel rispetto delle prescrizioni previste dal

presente RUE; altresì sulle unità edilizie con destinazione d'uso b1.a e b1.b, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi b1.a e b1.b, con il presente intervento di tipo RE è consentito realizzare in interrato quanto previsto alla lettera a) del comma 6 dell'art. 4.3.4 ed inoltre è consentito realizzare quanto previsto alla lettera b) del comma 6 dell'art. 4.3.4 anche congiuntamente ad interventi di tipo AM

ALL. 4

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE				
Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	2,03	2,20		discrete
Doccia	1,78	max 1,35 min 2,10		discrete
Spogliatoio	2,96	2,45		discrete
Anti e Bagno	2,89	2,45		discrete
Vano scala	9,32	/		discrete
Sup. netta mq.	18,98			
Locali al piano terra				
Negozi	32,91	3,54		buone
Retro	25,27	3,22		buone
Veranda	5,26	/		buone
Sup. netta mq.	63,44			
Sup. netta TOT. mq.	82,42			

Documentazione fotografica

ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* non rilevabili.
- Struttura portante:* dal Certificato di idoneità statica depositato all'interno della pratica di Condono si evince che la struttura portante è costituita da: lungo i muri perimetrali da muratura portante da due teste in mattoni pieni, all'interno da muratura di spina da due teste in direzione trasversale e da due telai in c.a. in senso longitudinale (di cui uno parziale fino al piano rialzato), condizioni: discrete.
- Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a multi acque con lucernai, struttura materiale: legno, condizioni: buone.
- Scala:* materiale: c.a e marmo, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: vetrate con sopra-luce e porta in vetro, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno; condizioni: buone.
- Manto di copertura:* tegole
- Controsoffitti:* in cartongesso
- Pareti interne:* in cartongesso e muratura

LOTTO 2

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	corte ricoperta moquette simil prato
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone; battiscopa, materiale: pvc, condizioni: buone; Bagni, materiale ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	SI, condizioni: buone
<i>Gas:</i>	tipologia: città, alimentazione: rete di distribuzione: condizioni: non verificabili, conformità non fornita.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita.
<i>Energia solare:</i>	Non risulta.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: pubblica, condizioni: in verificabili, conformità: non fornita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: rete comunale, condizioni: buone, conformità: non fornita.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta. Nella valutazione si è tenuto doverosamente conto della particolarità dell'immobile con i locali al piano interrato difficilmente utilizzabili ed il retro negozio attualmente utilizzato dall'inquilino come residenza con camera da letto e cucina (uso non consentito dalle norme urbanistiche ed igienico sanitarie)

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2023, da €. 2.700 a €.4.000 al m² negozi (stato conservativo normale);
- Borsino Immobiliare, 2024, negozi, valore minimo €. 1.959, medio €. 2.547, massimo €. 3.135, al m²

- osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da €. 3.800 a €. 5.000 al m² (buono stato);

VALORI COMPARABILI:

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità dell'immobile in oggetto.

- Corso F.lli Cervi n. 147, negozio C1, €. 5.175,98/mq., prezzo €. 250.000,00, atto R.P. 001712/2019;
- Corso F.lli Cervi n. 151, negozio C1, €. 4.700,85/mq., prezzo €. 220.000,00, atto R.P. 009849/2019;
- Corso F.lli Cervi n. 106, negozio C1, €. 4.256,29/mq., prezzo €. 93.000,00, atto R.P. 006428/2020;
- Corso F.lli Cervi n. 117, negozio C1, €. 2.700,92/mq., prezzo €. 205.000,00, atto R.P. 013091/2021;
- Corso F.lli Cervi n. 259, negozio C1, €. 3.726,71/mq., prezzo €. 180.000,00, atto R.P. 003349/2022;
- Corso F.lli Cervi n. 170, negozio C1, €. 3.410,06/mq., prezzo €. 200.000,00, atto R.P. N.D./2024;

per cui si ritiene, che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad €. **3.700,00/m²**.

9.3. Valutazione corpi

A. Negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Negozio	79,82	1,00	79,82
Veranda	5,72	0,50	2,86
Terrazzo	11,29	0,30	3,38
Servizi - P. Interrato	20,32	0,20	4,06
TOTALE	117,15		90,12

sulla base di un prezzo pari ad €. 3.700,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo: €. 333.444,00
- Valore complessivo intero: €. 333.444,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1): €. 333.444,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Negozio	117,15	€. 333.444,00	€. 333.444,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 2

Valore complessivo intero: € 333.444,00

A detrarre spese per la regolarizzazione Edilizia:

- pratica edilizia in sanatoria,

€ 3.000,00

€ 330.444,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 33.044,40

€ 297.399,60

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 297.000,00

Riccione, 26 agosto 2024

Lo Stimatore

Arch. Luigi Sorgente

Elenco Allegati:

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia