

TRIBUNALE DI RIMINI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

(Fall. n° 21-3/2022)

Giudice Delegato

Curatore

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto ING. AMOS MAGRINI, iscritto ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale è stato nominato in data 19-12-2022 dal Curatore quale perito estimatore nel procedimento di cui sopra.

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto di stima sono costituiti da due unità immobiliari destinate a residenza e garage ubicate in Comune di Cattolica Via Macanno n.78 e da un appezzamento di terreno ubicato in Comune di Cattolica all'incrocio di via Macanno con Via Marie Curie ,.

Nel vigente RUE del Comune di Cattolica il complesso ricade nell'ambito di territorio urbano e urbanizzabile
Art. 20 Ambiti urbani consolidati (AC) – Articolazione-Destinazioni d'uso –Interventi ammessi

La scheda di tale ambito viene qui di seguito riportata:

2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con le sigle AC e AC.s - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.s - Ambiti urbani consolidati di impianto storico

AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea

AC.m – Ambiti consolidati di margine, esterni alle aree urbane centrali

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 11 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite superiore di 300 mq. di SC)*

U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20 *Attività di parcheggio*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

4. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure
Comune di Cattolica (RN) Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio
VERSIONE APPROVATA pag. 29

nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*

U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (previa verifica in sede di POC della compatibilità con gli altri usi presenti nell'ambito)*

U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*

U 25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)

U 31.d Magazzinaggio e deposito coperto

5. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A (sistema insediativo storico) e 2B art.20 comma 8 Classificazione edifici di interesse testimoniale e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento.

6. Norme generali

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 4, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni pre *Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Cattolica (RN)* pag. 30 VERSIONE APPROVATA scritte dal RUE.

7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero

- Rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta, ridotto al 25% per lotti di SF \leq 500 mq.; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: l'intervento deve produrre un miglioramento, ed in ogni caso non può comportare un aggravio della percentuale di superficie permeabile rispetto alla situazione preesistente; per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Negli ambiti urbani consolidati, anche esterni al sistema insediativo della città turistica, si applicano per l'adeguamento degli alberghi e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della presente variante le possibilità di adeguamento previste al comma 8 dell'art.21 delle presenti Norme.

8. Parametri urbanistico-edilizi

8.1 Sub-ambiti AC.s (Tessuti urbani di prima formazione in base alla lettura dell'evoluzione storica del comune a partire dagli aggiornamenti del Catasto Pontificio fino alla Seconda Guerra Mondiale, esterni al Centro storico AS, con ridotte alterazioni dell'impianto)

Per interventi di demolizione e ricostruzione: $U_f = U_{fe}$ oppure $U_f \max = 0,50$ mq./mq. (anche per nuova edificazione)

Per interventi di ristrutturazione e ampliamento residenziale, nei lotti edificati con $U_{fe} \leq 0,80$ mq./mq. è inoltre ammesso un incremento una tantum per adeguamenti igienico-funzionali pari al valore minore tra il 10% della Sc esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base a tale indice massimo.

L'edificio classificato di interesse storico-testimoniale (tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico) è assoggettato alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi di cui alla tabella seguente. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti; in particolare, non sono consentiti in questi ambiti interventi urbanistico-edilizi che prevedano accorpamenti di più di due lotti, e dimensioni volumetriche del singolo edificio superiori al 50% di incremento della *Comune di Cattolica (RN) Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio VERSIONE APPROVATA pag. 31* volumetria preesistente sul lotto.

Tabella sub-ambiti AC.s- Classificazione edifici di interesse storico testimoniale
Definizione Categorie d'intervento ammesse Usi ammessi:

1. Edifici e complessi edilizi di particolare interesse storico architettonico
con tipologia originaria: A – Alberghi,
C – Colonie, R – Edifici rurali, S –
Edifici e complessi con funzioni specialistiche
(produttive, religiose, civili),
VT Villini per la residenza turistica
Manutenzione ordinaria (art.8),
Manutenzione straordinaria (art.9),
Restauro e Risanamento Conservativo
(art.11); Demolizione (art.17 per
le superfetazioni)
U3-U4-U5-U11-U12-
U13-U14-U16-U17-
U18-U19-U20-U21-
U22-U23-U24-U25-
U40-U41

2.1 Edifici di interesse storico architettonico
in buono stato di conservazione
Manutenzione ordinaria (art.8),
Manutenzione straordinaria (art.9),
Restauro e Risanamento Conservativo
(art.11); Demolizione (art.17 per
le superfetazioni)

2.2 Edifici di interesse storico architettonico
in mediocre stato di conservazione
Manutenzione ordinaria (art.8),
Manutenzione straordinaria (art.9),
Restauro e Risanamento Conservativo
(art.11); Ristrutturazione edilizia
con vincolo di conservazione
(art.14); Demolizione (art.17 per le
superfetazioni)

3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale
in buono stato di conservazione
Manutenzione ordinaria (art.8),
Manutenzione straordinaria (art.9),
Restauro e Risanamento Conservativo
(art.11); Ristrutturazione edilizia
con vincolo di conservazione
(art.14); Demolizione (art.17 per le

superfetazioni)

3.2 Unità edilizie di interesse testimoniale

in mediocre stato di conservazione

Manutenzione ordinaria (art.8),

Manutenzione straordinaria (art.9),

Restauro e Risanamento Conservativo

(art.11); Ristrutturazione

edilizia (art.15); Demolizione (art.17

per le superfetazioni)

U1-U2-U3-U4-U5-U8-

U11-U12-U13-U14-

U15-U16-U17-U18-

U19-U20-U21-U22-

U23-U24-U25-U40-

U41-U43-U45-U46-

U47-U48-U49-U50-

U51-U52-U53

8.2 Sub-ambiti AC

$U_f = U_{fe}$ oppure $U_f = 0,50$ mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$ oppure $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$ oppure $H \leq 13,00$ m.

I sub-ambiti AC sono considerati saturi.

8.3 Sub-ambiti AC.c (Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati dal PSC); le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti valori degli indici massimi di utilizzazione fondiaria:

Variante 2009 al R.U.E. Regolamento Urbanistico Edilizio Comune di Cattolica (RN)

pag. 32 VERSIONE APPROVATA

utilizzazione fondiaria:

- Indice calcolato sull'intero ambito perimetrato dal PSC: $U_{tmax} = 0,20$ mq./mq. di ST, con obbligo di cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale pari ad almeno il 50% della ST. Gli altri parametri $Q \leq 35\%$ e $H \leq 13,00$ m. calcolati sulle parti oggetto di interventi edilizi.

8.4 Sub-ambiti AC.m (Ambiti consolidati di margine, a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali)

$U_f = 0,40$ mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 30\%$ c.s.

$H \leq 9,50$ m.

8.5 Nel sub-ambito AC.m lungo via Ventena è perimetrato un lotto identificato con sigla AC.m(t) con prevalenti usi terziari, entro il quale si ammettono, per gli usi insediati, incrementi di SC in misura adeguata alle esigenze dell'Azienda, fino al limite di 0,50 mq. di SC per mq. di SF.

9. Norme specifiche con applicazione in sede di POC

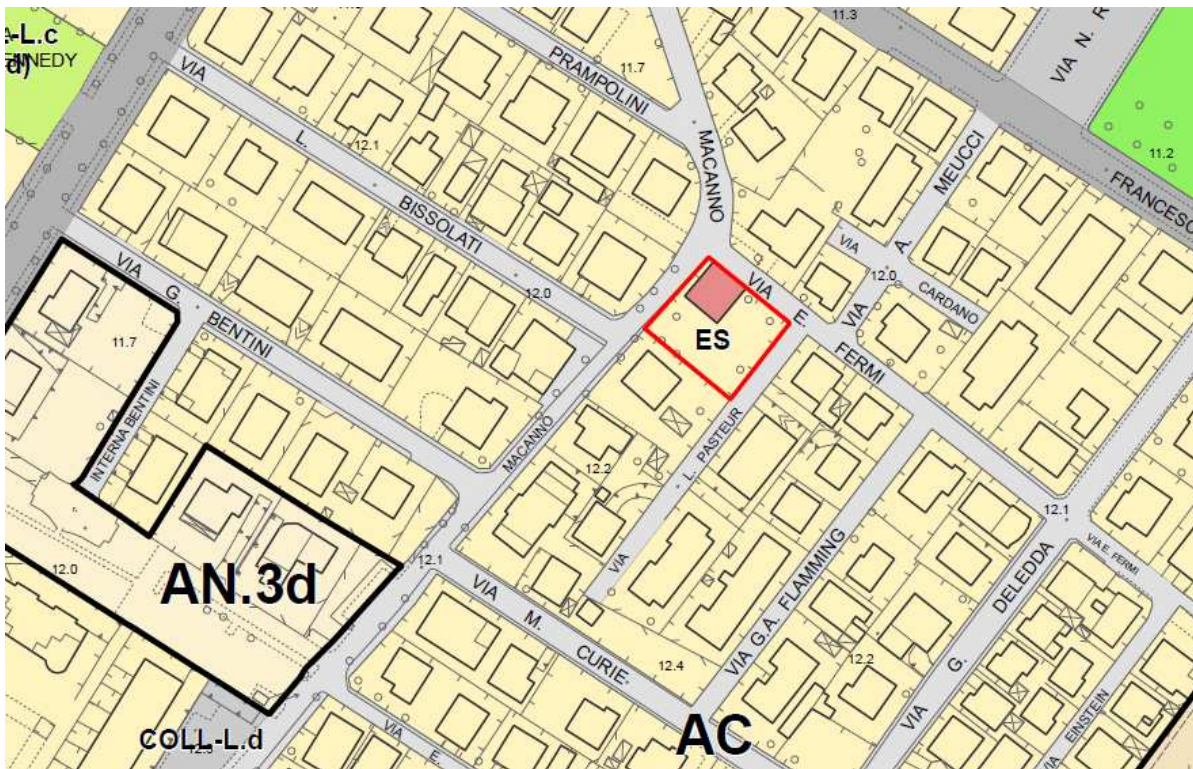
Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo del 20%, alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3

del RUE.

10. Nell'ambito perimetrato dal RUE in via Macanno identificato con lett. (a) la possibilità di trasformazione edilizia, anche con cambio dell'attuale destinazione d'uso commerciale al piano terra (supermercato alimentare) è subordinata all'approvazione di un progetto unitario e alla stipula di una convenzione in cui siano definiti gli aspetti giuridici relativi al vincolo del diritto di superficie definito in base al PEEP, e gli obblighi della proprietà in relazione ad obiettivi di interesse pubblico a cui subordinare la trasformazione urbanistico-edilizia, anche in relazione alle aree pubbliche e private contermini.

10bis. In caso di intervento di trasformazione con cambio di destinazione, in attesa di attuazione attraverso il POC dell'ambito APC.c in via Francesca da Rimini angolo via C.A. Dalla Chiesa, è consentita la realizzazione, attraverso intervento diretto convenzionato, di una struttura (omissis)



LEGENDA

..... Confine comunale

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (CAPO 2A)

- AS Centro storico (L.R. 20 art. A-7) - art. 10-16
- ES Edifici e complessi di valore culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9) - art. 17-19
- Edifici di particolare interesse storico-architettonico
- Strutture ipogee di particolare interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale

TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) - CAPO 2B - (L.R. 20 art. A-10) - art. 20

- AC.s Ambiti urbani consolidati di impianto storico
- AC Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea
- AC.m Ambiti urbani consolidati di margine
- AC.m(t) Sub-ambiti con prevalenza di attività terziarie insediate
- AC.c Aree insediate incluse nel progetto di Parco del Conca

Sistema insediativo della città turistica (art. 21-26):

- Spiaggia e lungomare pedonale e misto
- M Ambito della fascia a mare (art. 23)
- I Ambito della fascia intermedia (art. 24)
- TR Ambiti urbani misti turistici e residenziali (art. 25)
- AUC Ambiti misti dell'area urbana centrale (art. 25)
- Accessi da via Carducci al lungomare, da riqualificare
- Sub-ambiti:**
- r sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale

- MOB.d Distributore di carburante
- Sito idoneo per impianto di distribuzione carburante
- Fermate della metropolitana di costa
- Percorsi ciclabili principali (art. 80)
- URB** INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI - (L.R. 20 art. A-23) - art. 80
 - (t) Impianti tecnologici
 - (c) cimitero (art. 83)
- COLL** SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE (L.R. 20 art. A-24) - art. 61-67
- COLL-s** livello sovracomunale
- (a) - Attrezzature collettive
 - (NAV) Parco Le Navi
 - (CULT) Teatro della Regina
 - (SA) Strutture sanitarie e assistenziali (Ospedale)
 - (RIC) Centro video Gloco Sport
- (c) - Attrezzature sportive e ricreative - verde pubblico attrezzato
- (PAR) Parco territoriale della testata del fiume Conca
- (d) - Parcheggi
 - (PARK) Piazza Repubblica-Piazza 1° Maggio-Parco Le Navi-Corso Italia
- COLL-U** - Spazi e attrezzature collettive di livello urbano
- (a) - Attrezzature collettive
 - (CULT) Teatro Snaporaz
 - (MC) Museo della Città'
 - (Ca) Casa sociale Anziani
 - (Cg-a) Centro giovani-anziani
 - (T) Palazzo del Turismo
 - (RSA) Residenza Sanitaria Assistenziale
 - (M) Municipio
 - (PA) Altre sedi della Pubblica Amministrazione
 - (AUS) Sede AUSL
 - (V) Foce del Ventena
- (b) - Istruzione
 - (SM) Scuole medie inferiori

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI :

APPARTAMENTO E GARAGE

DESCRIZIONE : Beni in Cattolica (Rimini) Via Macanno n.78 costituiti da una unità residenziale posta al piano primo con annesso ripostiglio al piano seminterrato ed un garage posto al piano seminterrato.

L'Appartamento al piano primo è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, 3 camere , 2 bagni balconi a livelle e ripostiglio posto al piano seminterrato.

Il garage posto al piano seminterrato

Appezamento di terreno classificato catastalmente agricolo ma inserito in zona AC del RUE

IDENTIFICAZIONE:

- **Foglio 4 Part. 1020 sub. 2-13 Via Macanno n. 78 Piano S1-1 cat.A/3 classe 5 consistenza 6.0 vani sup. cat mq. 114 Rendita € 588.76**
- **Foglio 4 Part. 1020 sub. 10 Via Macanno n. 78 Piano S1 cat. C/6 classe 3 consistenza mq. 16 Rendita € 48.75**

intestato [REDACTED] proprietario per 1/1

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è ubicato in Cattolica in zona abbastanza centrale
Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari
I principali centri vicini sono, S.Giovanni in Marignano e Riccione
Il collegamento avviene con mezzi pubblici (tram)

STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente in possesso della proprietà e utilizzato .

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da una ricerca presso l'Ufficio dell' Agenzia delle Entrate si è rilevato che l' immobile è oggetto di :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/1978 - Registro Particolare 304 Registro Generale 345
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/03/1980 - Registro Particolare 1965 Registro Generale 2329
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE E ESCLUSIONE COMUNIONE LEGALE

Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/1983 - Registro Particolare 184 Registro Generale 224
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 175509 del 16/12/1982
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/1986 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 8782
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/1996 - Registro Particolare 1166 Registro Generale 7515
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4570 del 16/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/1996 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 7516
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4571 del 16/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/1998 - Registro Particolare 6943 Registro Generale 9951
Pubblico ufficiale [REDACTED] I Repertorio 58724/5203 del 24/09/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATTOLICA(RN)
SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2000 - Registro Particolare 813 Registro Generale 1163
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/3 del 26/09/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CATTOLICA(RN)
Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2000 - Registro Particolare 306 Registro Generale 1561
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7096 del 04/02/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in CATTOLICA(RN)
SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4564 del 16/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 17 /05/2001 - Registro Particolare 3942 Registro Generale 5754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70365/7380 del 14/05/2001

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CATTOLICA(RN)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2005 - Registro Particolare 3139 Registro Generale 10751
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14232/2005 del 24/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2375 del 18/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2006 - Registro Particolare 6209 Registro Generale 10389
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58724 del 24/09/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITAI

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2006 - Registro Particolare 4184 Registro Generale 17369
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20436/7094 del 15/09/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2009 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 3760
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23782/9326 del 09/02/2009

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2009 - Registro Particolare 2233 Registro Generale 3763
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23783/9327 del 09/02/2009

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

SOGGETTO CEDENTE

Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 12501 Registro Generale 21447
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98277/16294 del 14/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2009 - Registro Particolare 12502 Registro Generale 21448
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 98277/16294 del 14/12/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CATTOLICA(RN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

PROPRIETA' DEL BENE

Il proprietario attuale risulta essere [REDACTED] 1/1

PRATICHE EDILIZIE

Da una ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cattolica si è riscontrato che l'immobile oggetto di perizia è stato costruito con :

- Autorizzazione edilizia n. 208 del 24/01/1952
- Autorizzazione edilizia n. 51 del 30/08/1955
- Certificato abitabilità Reg. n. 88 del 28/07/1956
- Concessione edilizia n.207 del 22/06/1978 rif. Prog. 93/78 prat-. N. 131
- Variante n. 61 del 27/03/1980

(vedi all.to 6)

Oltre alle sopraindicate pratiche edilizie , per tutto l'immobile, è stata presentata in data 21/10/2023 una SCIA in Sanatoria Prat. N. 2022/451 prot. N. 41285.

Successivamente in data 31/10/2023 è stata trasmessa dal Comune di Cattolica la richiesta di integrazione delle ricevute dei pagamenti della sanzione; tale documentazione è già stata inviata.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Fabbricato residenziale realizzato in struttura in c.a. con solai in latero cemento composto da piano interrato adibito a garage a cui si accede attraverso uno scivolo esterno, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo .

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al piano primo collegato da una scala con gradini in marmo e parapetto in ferro e da garage posto al piano interrato

Le finiture interne di tali unità comprendono:

Appartamento

- infissi in legno e vetro camera oltre alla tapparella in pvc
- porte interne in legno
- pavimenti in ceramica come pure i rivestimenti bagno
- impianto elettrico sottotraccia
- riscaldamento con corpi in ghisa
- intonacato e tinteggiato

Garage

- porta scorrevolimetallica per accesso
- impianto elettrico sottotraccia

-pavimento in gres rosso
-intonacato e tinteggiato

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE :

Considerazioni valutative

Per la valutazione il sottoscritto adotta il metodo SINTETICO – COMPARATIVO, basato su i prezzi praticati nel mercato per immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona , con riferimento a determinati parametri.

Il valore commerciale dell'immobile viene dal sottoscritto individuato attraverso ricerche eseguite al Catasto di Rimini, Conservatoria dei registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico Comune di Rimini (all.to 5)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	2700	L	7,2	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	6,7	9,8	L
Box	NORMALE	840	1200	L	3,6	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2750	L	7,2	10,3	L

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare tenuto conto della vetustà dell'immobile e della conservazione dello stesso sia pari a € 2.000,00/mq mentre per il garage il valore sia pari a € 800/mq

VALUTAZIONE DEI BENI

Le superfici commerciali dei beni risultano essere:

Superficie abitazione	mq . 98,00
Superficie balconi a livello	mq. 22.00 valutazione al 50%
Superficie ripostiglio seminterrato	mq. 6.40 valutazione al 33 %
Superficie garage	mq. 16.00

-Alla luce di quanto sopra il valore dell'immobile ammonta:

Residenza		
Abitazione mq. 98,00 x € 2000,00	€	196.000,00
Balconi a livello. mq. 22 x € 2000,00x50%	€	22.000,00
Ripos semint. mq. 6.40 x € 2000,00x33%	€	4.224,00
Valore porzione immobiliare	€	222.224,00

Garage		
Superficie e mq. 16,00 x € 800,00	€	12.800,00

Tali valutazioni vengono dal sottoscritto ridotta del 10% per eventuali differenze di oneri tributari (base catastale e reale) e per l'immediato realizzo nella vendita giudiziale e pertanto si ottiene:

Prezzo a base d'asta appartamento

(€ 222.224,00 x 90%)= 200.001,60 arr. a € 200.000,00 (€ duecentomila virgola 00)

Prezzo a base d'asta garage

(€ 12.800,00 x 90%)= 11.520,00 arr. a € 11.500,00 (€ undicimilacinquecento virgola 00)

TERRENO

Appezamento di terreno classificato catastalmente agricolo ma inserito in zona AC del RUE

Identificato al catasto terreni del Comune di Cattolica data 22/02/2023 (vedi visure all.to X)
Via Macanno ang. Via Marie Curie

- **Foglio 4 Part. 1525 sem.arborato classe 2 sup.126mq R.D. e 0.94 R.A. € 0.7**

intestato [redacted] proprietario per 1/2
[redacted] proprietario per 1/2

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il terreno ,pur essendo classificato come agricolo, è in realtà ubicato in zona centrale inserito in ambito classificato AC a confine con l'immobile oggetto di perizie e pertanto il sottoscritto terrà conto di tale situazione considerando alla parità di terreno edificabile o destinato a corte esterna

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE :

Considerazioni valutative

Per la valutazione del terreno inserito in zona "AC - aree urbana a destinazione prevalentemente residenziale e considerato che tale terreno non ha una potenzialità edificatoria in funzione della sua estensione ma avrebbe soltanto la possibilità di un aumento di superficie utile del fabbricato esistente su lotto confinante.

Considerando che la considerazione sopraripotata ,a parere del sottoscritto, sia da ritenersi pressochè impossibile , che il sottoscritto ritiene valutare tale terreno come corte ad uso esclusivo di una o più unità presenti nel fabbricato confinante

Considerato che il fabbricato esistente viene valutato in € 2000,00 /mq la valutazione del terreno risulta

Valore unitario terreno corte esclusiva zona AC è pari ad un 10% del valore della corte ,il valore unitario della corte diventa diventa € 2000.00 x 10% = 200 €/mq

Essendo la superficie totale dell'area AC pari a mq. 126,00 di cui mq 63,00 (50 % proprietà) , il valore dei terreni risulta essere

$$\text{Valore Aree} = \text{€/mq } 200.00 \times 63,00 \text{ mq} \quad . = \text{€ } 12.600,00$$

VALUTAZIONE DEL BENE

Tale valutazione viene dal sottoscritto ridotta del 10% per eventuali differenze di oneri tributari (base catastale e reale) e per l'immediato realizzo nella vendita giudiziale e pertanto si ottiene:

Prezzo a base d'asta Area zona AC
(€ 12.600,00 x 90%) = € 11.340,00 arrotondata a € 11.000,00 (undicimilacin /00)

RIEPILOGO GENERALE

VALORE APPARTAMENTO	prezzo a base d'asta	€	200.000,00
VALORE GARAGE	prezzo a base d'asta	€	11.500,00
VALORE TERRENO	prezzo a base d'asta	€	11.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO DEI BENI		€	222.000,00

Tanto doveva il sottoscritto a compimento dell' incarico ricevuto.

Rimini 23/07/2024

Il TECNICO VALUTATORE.
ING. AMOS MAGRINI



Allegati:

Allegato 1 – Visure Estratto di mappa e planimetrie catastali

Allegato 2 – Visure ipocatastali

Allegato 2/A – Visure ipocatastali

Allegato 3 – Planimetrie catastali

Allegato 4 – Documentazione fotografica

Allegato 5 - Scheda valori OMI Agenzia Entrate

Allegato 6 - Pratiche edilizie presentate