

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Curatela Fallimentare della Societa’  
\*\*\*\*\* in liquidazione**

Contro

**\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***

**N. Gen. Rep. 233/2019**

**Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA**

**Custode Giudiziario Notaio Pietro Bernardi Fabbrani**

**ELABORATO PERITALE**

*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. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30  
telefono: 0541641184  
cellulare: 3356346518  
email: luigi.sorgente@alice.it  
pec: luigi.sorgente@archiworldpec.it*

---

**Bene in Comune di Riccione (RN), Viale Don Minzoni n. 22**  
**Lotto 2**

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

A. Piena proprietà per la quota di 2/3 di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, disposto su due piani (terra – primo), abbinato da un lato, sito nel Comune di Riccione, Viale Don Minzoni n. 22, e precisamente:

- Piano terra, suddiviso in:
  - soggiorno, pranzo/angolo cottura, ripostiglio e bagno.
- Piano primo, suddiviso in:
  - disimpegno/arrivo scala dal piano terra, 2 camere, bagno e balcone a livello (a servizio della camera più grande).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, oltre a quelle come meglio indicate nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali (Prot. n. 5549/1989 del 08/06/1989), riassumibili essenzialmente nella corte e tettoia.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 110 di cui circa m<sup>2</sup> 106 (abitazione) e circa m<sup>2</sup> 4 (balcone).

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

- \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 05/03/1964, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/3.
- \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 02/08/1960, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/3.
- \*\*\*\*\* nata a RICCIONE il 31/01/1937, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/3.

Unità immobiliare:

- Foglio 11, particella 1149, subalterno 5, VIALE DON MINZONI GIOVANNI n. 18, piano T-1, Z.c. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 100 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 99 m<sup>2</sup>, Rendita € 451,90. Coerenze: Viale Don Minzoni, sub. 6 e corte comune su più lati.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 11, particella 1149, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 435.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal Perito Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. non è risultata completa ed idonea (non copre il ventennio), per cui è stata integrata con ulteriori ispezioni ipotecarie e copia dell'atto notarile di provenienza.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI E COMPROPRIETARIA:**

- \*\*\*\*\* (debitore): coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Riccione in data 17/02/2021.
- \*\*\*\*\* (debitore): coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Montefiore Conca in data 22/07/2021.
- \*\*\*\*\* (comproprietaria): vedova, libera da vincoli matrimoniali.

Allegati al n. 5: n. 3 estratti per riassunto dell'atto di nascita e n. 2 estratti per riassunto dell'atto di matrimonio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale, residenziale (normale) a traffico basso con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (assente), verde attrezzato (buono) e 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 presenti sono: Centro di Rimini, Castello di Gradara, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini-San Marino (5), autobus di linea (0,2), autostrada (2,5), stazione ferroviaria (1), filobus (assente), metropolitana (assente), porto (1,5), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

In sede di sopralluogo eseguito il 21/07/2021 l'immobile è risultato occupato da \*\*\*\*\* e famiglia in qualità di comproprietario esecutato, senza titolo..

In merito all'eventuale diritto di abitazione acquisito, in qualità di coniuge superstite, al momento del decesso del marito \*\*\*\*\*, avvento in data 30/04/2013, si precisa che:

- dalla copia della denuncia di successione risulta che i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* erano residenti, alla data del decesso di \*\*\*\*\*, al civico n. 22 di Viale Don Minzoni;
- da certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Riccione risulta che a tutt'oggi \*\*\*\*\* risulta ancora residente al civico n. 22 di Viale Don Minzoni;
- ad oggi \*\*\*\*\*, come verificato e dichiarato dal figlio esecutato \*\*\*\*\* in sede di sopralluogo, abita al civico n. 18 di Viale Don Minzoni.

La relativa certificazione del Comune di Riccione e copia della denuncia di successione sono allegati al n. 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: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Patti: Nessuno*
- 4.1.5. *Servitù: Nessuna*
- 4.1.6. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* con sede in MISANO ADRIATICO, c.f. 03546570403, contro \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 05/03/1964, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3 e \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 02/08/1960, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3;  
in forza di Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 09/12/2019, Rep. 442/2019, trascritto a Rimini il **30/12/2019** al **R.P. 13581** e R.G. 20038.  
La presente formalità colpisce anche altri immobili.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 294,00 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 in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00

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 cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità, aggiornati al 22/12/2020 e 21/07/2021, sono allegati al n. 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 sopralluogo eseguito il 21/07/2021, sono emerse le seguenti difformità:

##### PIANO TERRA

- 1) indicazione delle misure interne ed esterne;
- 2) posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
- 3) demolizione di porzioni di muri (portanti) e pareti interne, rispettivamente per aumento dimensione dell'apertura di comunicazione tra il soggiorno ed il pranzo ed ampliamento del pranzo;
- 4) bagno comunicante direttamente con pranzo/angolo cottura;
- 5) chiusura finestra in corrispondenza del pianerottolo scala;
- 6) chiusura finestra in corrispondenza dell'ex cucinotto ora angolo cottura;
- 7) trasformazione di porta-finestra a "bandiera" in sola finestra.

##### PIANO PRIMO

- 8) indicazione delle misure interne ed esterne;
- 9) posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
- 10) demolizione parete delimitante il vano scala e ricostruzione in altra posizione.

Le suddette difformità risultano sanabili, e precisamente:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
 Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
 Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 8) e 9) rientrano tra quelle previste nella “tolleranza costruttiva”;
- le difformità di cui ai punti 3), 5), 6), 7) e 10) sono sanabili previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, il cui costo onnicomprensivo è stimabile in circa € 6.500,00, ad esclusioni del costo di eventuali opere edili che si rendessero necessarie al fine di conseguire la sanatoria sismica;
- la difformità di cui al punto 4) non è sanabile per cui dovrà essere realizzato un vano di disimpegno in corrispondenza della porta del bagno, il cui costo onnicomprensivo è stimabile in circa € 1.500,00.

Preme rilevare che, in riferimento alla richiesta di condono edilizio – Legge 47/85 presentata in data 30/04/1986 al Prot. Spec. 05287, la stessa non ha ancora ottenuto la definitiva sanatoria in quanto risulta mancante il saldo dell’oblazione [pari a £ 156.000 (€ 80,57) al 16/07/1992] e marca da bollo. La quantificazione ad oggi del suddetto importo ed eventuali ulteriori documenti, saranno comunicati/richiesti dall’ufficio condono del Comune di Riccione in sede di richiesta di definizione delle pratica.

Si precisa inoltre che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico;**
- **rimane onere della parte interessata all’acquisto 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 all’ unità immobiliare 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 nella planimetria depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 21/07/2021, sono emerse le seguenti difformità:

##### PIANO TERRA

- 1) posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
- 2) demolizione di porzioni di muri (portanti) e pareti interne, rispettivamente per aumento dimensione dell’apertura di comunicazione tra il soggiorno ed il pranzo ed ampliamento del pranzo;
- 3) chiusura finestra in corrispondenza del pianerottolo scala;
- 4) chiusura finestra in corrispondenza dell’ex cucinotto ora angolo cottura;
- 5) trasformazione di porta-finestra a “bandiera” in sola finestra.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

PIANO PRIMO

- 6) posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
- 7) demolizione parete delimitante il vano scala e ricostruzione in altra posizione.

Per la difformità di cui al punto 1), 3), 4), 5), 6), non incidendo sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], non è necessario eseguire alcun aggiornamento della planimetria catastale; mentre, per le difformità di cui ai punti 2), e 7), incidendo sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], è necessario eseguire l'aggiornamento, consistente in:

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per aggiornamento della planimetria e conseguente rendita catastale.

Il costo è quantificabile in € 450,00 per competenze professionali, oltre ad € 50,00 per spese documentate (diritti catastali DOCFA), per un totale di € **500,00** oltre ad oneri di Legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	---
Amministratore pro-tempore: condominio non costituito	

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

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato di A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far redigere detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7.1 Attuali proprietari:**

**Dal 30/04/2013 all'attualità;**

\*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 05/03/1964, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3; \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 02/08/1960, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3 e \*\*\*\*\*nata a RICCIONE il 31/01/1937, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3;  
in forza di Denuncia di Successione in morte di \*\*\*\*\* nato a

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

RICCIONE il 22/01/1933, c.f. \*\*\*\*\*, deceduto il 30/04/2013, presentata all'Agenzia Entrate di Rimini in data 30/04/2014 al n. 924 – Vol. 9990, trascritta a Rimini il 02/07/2014 al R.P. 5990 e al R.G. 8702.

## 7.2 Precedenti proprietari:

### Dal 06/10/2011 al 30/04/2013;

\*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1; in forza di Riunione di Usufrutto in morte di \*\*\*\*\*nata a RIMINI il 13/07/1914, c.f. \*\*\*\*\*, deceduta il 06/10/2011, presentata voltura catastale Prot. n. RN0056094 in atti dal 21/05/2014, registrata al n. 2217.1/2014.

### Da data antecedente il ventennio (13/04/1990) al 06/10/2011;

\*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1 e \*\*\*\*\*nata a RIMINI il 13/07/1914, c.f. \*\*\*\*\*, Usufrutto parziale per 1/3; in forza di atto pubblico di divisione a firma del Dott. Giovanni Leone Notaio in Morciano di Romagna del 13/04/1990, Rep. n. 26706, trascritto a Rimini il 18/04/1990 al R.P. 2451 e R.G. 3272.

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza di Costruzione Prot. Costr. N. 524 / Gen. N. 22317 del 18 dicembre 1954**, per “costruzione di accessorio ad uso abitazione civile”, intestata a \*\*\*\*\*.

**Richiesta Sanatoria di Opere Edilizie Abusive – Legge 47/85 presentata in data 30/04/1986 - Prot. Spec. 05287**, intestata a \*\*\*\*\*.

Si ribadisce che la sanatoria definitiva non è stata ancora rilasciata (vedi punto 4.3.1. - Conformità urbanistico – edilizia)

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/3 di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, disposto su due piani (terra – primo), abbinato da un lato, sito nel Comune di Riccione, Viale Don Minzoni n. 22, e precisamente:

- Piano terra, suddiviso in:
  - soggiorno, pranzo/angolo cottura, ripostiglio e bagno.
- Piano primo, suddiviso in:
  - disimpegno/arrivo scala dal piano terra, 2 camere, bagno e balcone a livello (a servizio della camera più grande).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, oltre a quelle come meglio indicate nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali (Prot. n. 5549/1989 del 08/06/ 1989), riassumibili essenzialmente nella corte e tettoia.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 110 di cui circa m<sup>2</sup> 106 (abitazione) e circa m<sup>2</sup> 4 (balcone).

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

L'edificio è stato costruito nel 1954.

L'appartamento ha una altezza interna di circa m 2,79 al piano terra, ad eccezione del bagno che è di circa m 2,16, e circa m 2,77 / m 2,79 al piano primo.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

<b>Locali al piano terra</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Soggiorno	17,12	2,75	N/E	buone
Pranzo/angolo cottura	19,86	2,75	N	buone
Ripostiglio	2,58	da 1,50 a 2,13	-	buone
Bagno	4,12	2,16	N	buone
<b>Sommano</b>	<b>43,68</b>			

  

<b>Locali al piano primo</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Disimpegno	3,82	2,78	-	buone
Camera (1)	15,46	2,77	N/E	buone
Camera (2)	12,06	2,79	N	buone
Bagno	4,37	2,79	W	buone
Balcone	4,18	-	N	buone
<b>Sommano</b>	<b>39,89</b>			

  

<b>TOTALE</b>	<b>83,57</b>			
---------------	--------------	--	--	--

Le fotografie sono allegate al n. 1.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Travi/Cordoli:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

*Scala:* interna "a giorno", materiale: muratura, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balcone:* materiale: laterocemento, parapetto: ringhiera in ferro verniciato, condizioni: buone.

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello:* tipologia: ante a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: buone.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e scorrevoli, materiale: alluminio con doppio vetro, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale: pvc, accessori: -, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno tamburato, condizioni buone.
- Manto di copertura:* non rilevabile.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: elementi in cemento "piastre", condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/gres in tutti i vani, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: a battente, materiale: alluminio, accessori: -, condizioni: buone.

## **Impianti:**

- Antenna:* tipologia: terrestre, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Antifurto:* assente.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Condizionamento:* presente, tipologia "split" a parete, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta SGR, rete di distribuzione: rame, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Energia solare:* assente.
- Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione di regolare allaccio.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta HERA, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: -, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
- Termico:* tipologia: autonomo, caldaia murale installata all'esterno a muro, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: rame, diffusori: radiatori in acciaio, conformità: non fornita certificazione.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **9.1. Criterio di Stima**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

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 sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 9.3.A.).

In riferimento al diritto di abitazione a favore della comproprietaria non eseguita \*\*\*\*\* , non essendo al momento certa la sua opponibilità alla procedura, il sottoscritto Perito Stimatore ritiene di non dover applicare nessun abbattimento al valore stimato, rimanendo, in ogni caso, a disposizione per eventuali modifiche e/o integrazione all'elaborato peritale.

Si precisa che alla data odierna il diritto di abitazione della \*\*\*\*\* è pari al 20% del valore complessivo della piena proprietà.

## 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.), borsini immobiliari, 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 2020, da € 2.950 a € 4.900 al m<sup>2</sup> (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 2.702 a € 4.133 al m<sup>2</sup> (abitazioni in stabili di 2° fascia - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2018, da € 2.700 a € 3.000 al m<sup>2</sup> (buono stato);

per cui si ritiene, che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 2.800,00 / m<sup>2</sup>**.

## 9.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento su due piani

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	106,45	1,00	106,45
Balcone	4,18	0,50	2,09

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

<b>TOTALE</b>	<b>110,63</b>	<b>108,54</b>
---------------	---------------	---------------

sulla base di un prezzo pari ad € 2.800 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 303.912,00
- Valore complessivo intero:	€ 303.912,00
- Valore complessivo diritto e quota (2/3):	€ <b>202.608,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento	110	€ 303.912,00	€ <b>202.608,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero:	€ 303.912,00
A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica, pratiche e lavori edili:	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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.):	€ 29.591,20

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

**Prezzo base d'asta (arrotondato) dell'intero pari a 1/1 di piena proprietà, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 266.000,00**

Trattandosi di pignoramento di quote (2/3) si precisa quanto segue:

Giudizio di comoda divisibilità:

**NON COMODAMENTE DIVISIBILE**

**Bene in Comune di Riccione (RN), Viale Siena n. 1**  
**Lotto 3**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 2/3 di fabbricato urbano abbinato su di un lato, ad uso laboratorio artigianale e locale di deposito, disposto su quattro piani (seminterrato – terra/rialzato – primo – secondo/sottotetto), sito nel Comune di Riccione, Viale Siena n. 1, e precisamente:
- Locale di deposito al piano seminterrato, con accesso carrabile indipendente dalla strada pubblica, suddiviso in:
    - vano principale e n. 2 ripostigli.
  - Laboratorio artigianale al piano terra/rialzato, con accesso pedonale indipendente dalla strada pubblica, suddiviso in:
    - vano principale, anti w.c., w.c. e altro w.c. esterno in aderenza sul retro con accesso dalla corte comune.
  - Laboratorio artigianale al piano primo e secondo/sottotetto, con accesso pedonale indipendente dalla corte comune, suddiviso in:
    - Piano primo:
      - vano principale, vano secondario, n. 2 anti w.c., n. 2 w.c. e balcone a livello;
    - Piano secondo/sottotetto (accessibile a mezzo di scala interna “a giorno” posta nel vano principale al piano primo):
      - n. 3 ripostigli e disimpegno.

NOTE: I locali erano ultimamente utilizzati come palestra ed il piano primo ed il piano sottotetto dell’attività comprendevano anche la porzione della p.lla 248.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell’intero stabile, tali per legge e destinazione, oltre a quelle come meglio indicate nelle planimetrie catastali depositate agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali (Prot n.ri 10057/1990, 10058/1990 e 10059V.1/1990 del 20/12/1990), riassumibili essenzialmente nella corte al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 707 di cui circa m<sup>2</sup> 155 (locale di deposito al piano seminterrato), circa m<sup>2</sup> 158 (laboratorio artigianale al piano terra/rialzato), circa m<sup>2</sup> 155 (laboratorio artigianale al piano primo), circa m<sup>2</sup> 12 (balcone al piano primo), circa m<sup>2</sup> 74 (locali accessori/ripostigli al piano secondo/sottotetto) e circa m<sup>2</sup> 153 (corte comune al piano terra).

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

- \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 05/03/1964, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/3.
- \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 02/08/1960, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/3.
- \*\*\*\*\* nata a RICCIONE il 31/01/1937, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/3.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Unità immobiliari:

- Foglio 17, particella 849, subalterno 3, VIALE SIENA n. 2, piano S1, Z.c. 3, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 138 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 154 m<sup>2</sup>, Rendita € 359,21.  
Coerenze: Viale Siena, sub. 1 e particella 248.
- Foglio 17, particella 849, subalterno 1, VIALE SIENA n. 2, piano T, Z.c. 3, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 152 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 159 m<sup>2</sup>, Rendita € 420,77.  
Coerenze: Viale Siena, sub. 2 e sub. 3.
- Foglio 17, particella 849, subalterno 2, VIALE SIENA n. 2, piano 1-2, Z.c. 3, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 219 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 231 m<sup>2</sup>, Rendita € 606,24.  
Coerenze: distacco su Viale Siena, sub. 1 e particella 248.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 11, particella 1149, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 435.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal Perito Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. non è risultata completa ed idonea (non copre il ventennio), per cui è stata integrata con ulteriori ispezioni ipotecarie e copia dell'atto notarile di provenienza.

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI E COMPROPRIETARIA:**

- \*\*\*\*\* (debitore): coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Riccione in data 17/02/2021.
- \*\*\*\*\* (debitore): coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Montefiore Conca in data 22/07/2021.
- \*\*\*\*\* (comproprietaria): vedova, libera da vincoli matrimoniali.

Allegati al n. 5: n. 3 estratti per riassunto dell'atto di nascita e n. 2 estratti per riassunto dell'atto di matrimonio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale, residenziale (normale) a traffico basso con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (buono),

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (assente), verde attrezzato (buono) e 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 presenti sono: Centro di Rimini, Castello di Gradara, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini-San Marino (4,5), autobus di linea (0,15), autostrada (1,5), stazione ferroviaria (1,5), filobus (assente), metropolitana (assente), porto (2,5), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

### 3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 21/07/2021 l'immobile è risultato libero e nella disponibilità dei debitori.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Patti: Nessuno*

4.1.5. *Servitù: Nessuna*

4.1.6. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

#### 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 VALCONCA - SOCIETA'**

**COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in MORCIANO DI ROMAGNA c.f. 00125680405, contro \*\*\*\*\* , con sede in RICCIONE c.f. 01382440400 e \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933 c.f. \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1; in forza Atto Pubblico a firma del Dott. Antonio Maria Ioli Notaio in Riccione del 14/07/2003, Rep. n. 14144, iscritta a Rimini il 18/07/2003 al R.P. 2297 e R.G. 10691.  
importo ipoteca: € 855.000,00  
importo capitale: € 570.000,00  
Domicilio ipotecario eletto: MORCIANO DI ROMAGNA - VIA BUCCI 61.

- ✓ Annotazione per Allungamento Durata di Mutuo Ipotecario dal 14/10/2016 al 14/07/2036; in forza Atto Pubblico a firma del Dott. Luigi Ortolani Notaio in Riccione del 20/09/2016, Rep. n. 105450/21205, annotata a Rimini il 23/09/2016 al R.P. 2606 e R.G. 12914.
- ✓ Annotazione per Allungamento Variazione del Tasso di Interesse; in forza Atto Pubblico a firma del Dott. Luigi Ortolani Notaio in Riccione del 20/09/2016, Rep. n. 105450/21205, annotata a Rimini il 23/09/2016 al R.P. 2607 e R.G. 12915.

La presente formalità colpisce anche altro immobile.

Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in MORCIANO DI ROMAGNA c.f. 00125680405, contro \*\*\*\*\* , con sede in RICCIONE c.f. 01382440400 e \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933 c.f. \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1; in forza Atto Pubblico a firma del Dott. Antonio Maria Ioli Notaio in Riccione del 14/07/2003, Rep. n. 14145, iscritta a Rimini il 18/07/2003 al R.P. 2298 e R.G. 10692.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 30.000,00

Domicilio ipotecario eletto: MORCIANO DI ROMAGNA - VIA BUCCI 61.

La presente formalità colpisce anche altro immobile.

Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.** con sede in PADOVA c.f. 02691680280, contro \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933 c.f. \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1 e \*\*\*\*\* con sede in RICCIONE c.f. 01382440400; in forza Atto Pubblico a firma del Dott. Antonio Maria Ioli Notaio in Riccione del 17/09/2003, Rep. n. 15105, iscritta a Rimini il 10/10/2003 al R.P. 3176 e R.G. 14426.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 200.000,00

Domicilio ipotecario eletto: RIMINI – PIAZZA CAVOUR 33.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* con sede in MISANO ADRIATICO, c.f. 03546570403, contro \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 05/03/1964, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3 e \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 02/08/1960, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3;

in forza di Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 09/12/2019, Rep. 442/2019, trascritto a Rimini il **30/12/2019** al **R.P. 13581** e R.G. 20038.

La presente formalità colpisce anche altri immobili.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 399,00 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 in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 855.000,00	---	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 60.000,00	---	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 400.000,00	---	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 399,00

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 cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità, aggiornati al 22/12/2020 e 21/07/2021, sono allegati al n. 3.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia::**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

### ***Non Conforme***

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 17/02/21, sono emerse le seguenti difformità:

#### PIANO SEMINTERRATO

- 1) indicazione delle misure esterne e distanze dai confini di proprietà;
- 2) indicazione dell'altezza interna;
- 3) posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne;
- 4) mancata indicazione di setti murari interni;
- 5) realizzazione di pareti interne per formazione di n. 2 vani.

#### PIANO TERRA/RIALZATO

- 6) indicazione delle misure esterne;
- 7) indicazione dell'altezza interna;
- 8) realizzazione di manufatto/capanno nella corte sul retro in aderenza al fabbricato ed a confine; con copertura realizzata in pannelli ondulati contenenti fibre di amianto;
- 9) posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne.

#### PIANO PRIMO

- 10) indicazione delle misure esterne;
- 11) indicazione dell'altezza interna;
- 12) demolizione e costruzione di pareti interne;
- 13) posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne;

#### PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- 14) indicazione delle altezze interne;
- 15) costruzione di parete interna;
- 16) installazione di n. 4 finestre a tetto "Velux".

Le suddette difformità risultano in parte sanabili ed in parte non sanabili, e precisamente:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 6), 7), 9), 10), 11), 13) e 14) rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva";
- le difformità di cui ai punti 4), 5), 12), 15) e 16) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, il cui costo onnicomprensivo è stimabile in circa € 9.000,00;
- la difformità di cui al punto 8) non è sanabile per cui dovrà essere rimosso il manufatto e ripristinato lo stato dei luoghi come autorizzato, il cui costo onnicomprensivo è stimabile in circa € 4.000,00; **per la demolizione del manufatto e lo smaltimento del materiale contenente amianto andrà presentata idonea pratica presso gli enti competenti secondo la normativa vigente. L'importo del costo per lo smaltimento andrà verificato dal potenziale acquirente o dall'aggiudicatario presso le ditte autorizzate.**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Preme rilevare che:

- in riferimento alla richiesta di condono edilizio – Legge 47/85 presentata in data 28/03/1986 al Prot. Spec. 05289, la stessa non ha ancora ottenuto la definitiva sanatoria in quanto risulta mancante il saldo dell'oblazione [pari a £ 512.235 (€ 264,55) al 16/05/1991] e marca da bollo. La quantificazione ad oggi del suddetto importo ed eventuali ulteriori documenti, saranno comunicati dall'ufficio condono del Comune di Riccione in sede di richiesta di definizione delle pratica.
- ai piani primo e secondo/sottotetto non è presente la parete di separazione con la proprietà confinante, particella 248, per cui **l'aggiudicatario dovrà realizzare detta parete a sua cura e spese.**

Si precisa inoltre che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico;**
- **rimane onere della parte interessata all'acquisto 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 sopralluogo eseguito il 17/02/2021, sono emerse le seguenti difformità:

##### PIANO SEMINTERRATO

- 1) indicazione dell'altezza interna;
- 2) posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne;
- 3) mancata indicazione di setti murari interni;
- 4) realizzazione di pareti interne per formazione di n. 2 vani.

##### PIANO TERRA/RIALZATO

- 5) indicazione dell'altezza interna;
- 6) realizzazione di manufatto/capanno nella corte sul retro in aderenza al fabbricato ed a confine;
- 7) posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne.

##### PIANO PRIMO

- 8) indicazione dell'altezza interna;
- 9) demolizione e costruzione di pareti interne;
- 10) posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- 11) indicazione delle altezze interne;
- 12) costruzione di parete interna;
- 13) installazione di n. 4 finestre a tetto "Velux".

Per tutte le difformità, ad eccezione della 6), non incidendo sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], non è necessario eseguire alcun aggiornamento delle planimetrie catastali; mentre, per la difformità 6), incidendo sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], è necessario eseguire l'aggiornamento, consistente in:

Catasto Terreni

Presentazione di tipo mappale PREGEO per inserimento in mappa del manufatto.

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per costituzione di nuova unità immobiliare con stesura di nuova planimetria e nuovo elaborato grafico – quadro dimostrativo per la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati.

Il costo è quantificabile in € 1.250,00 per competenze professionali, di cui € 750,00 per tipo mappale PREGEO, € 500,00 per denuncia DOCFA (comprendente n. 1 planimetria e quadro dimostrativo per la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati), oltre ad € 159,00 per spese documentate (di cui € 109,00 per diritti catastali PREGEO ed € 50,00 per diritti catastali DOCFA), per un totale di € **1.409,00** oltre ad oneri di Legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	---
Amministratore pro-tempore: condominio non costituito	

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

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato di A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far redigere detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 400,00 per due unità immobiliari oltre ad oneri di Legge.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuali proprietari:

**Dal 30/04/2013 all'attualità;**

\*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 05/03/1964, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3; \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 02/08/1960, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3 e \*\*\*\*\*nata a RICCIONE il 31/01/1937, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/3; in forza di Denuncia di Successione in morte di \*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933, c.f. \*\*\*\*\*, deceduto il 30/04/2013, presentata all'Agenda Entrate di Rimini in data 30/04/2014 al n. 924 – Vol. 9990, trascritta a Rimini il 02/07/2014 al R.P. 5990 e al R.G. 8702.

### 7.2 Precedenti proprietari:

**Da data antecedente il ventennio (09/12/1981) al 30/04/2013;**

\*\*\*\*\* nato a RICCIONE il 22/01/1933, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1; in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Fernando Maria Pelliccioni Notaio in Rimini del 09/12/1981, Rep. n. 38968, trascritto a Rimini il 08/01/1982 al R.P. 83 e R.G. 103.

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza di Costruzione Prot. Costr. N. 474 / Gen. N. 23417 del 11 dicembre 1963**, per “sopraelevazione di un fabbricato ad uso laboratorio...”, intestata a \*\*\*\*\*

**Concessione Edilizia Prot. Costr. N. 289/81 Gen. N. 16822 del 6 maggio 1982**, per “modifica del piano terra esistente, con formazione di un piano seminterrato con relativo scivolo e di un piano rialzato”, intestata a \*\*\*\*\*.

**Richiesta Sanatoria di Opere Edilizie Abusive – Legge 47/85 presentata in data 28/03/1986 - Prot. Spec. 05289**, intestata a \*\*\*\*\*.

Si ribadisce che la sanatoria definitiva non è stata ancora rilasciata (vedi punto 4.3.1. - Conformità urbanistico – edilizia)

### Descrizione **laboratorio artigianale e locale di deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/3 di fabbricato urbano abbinato su di un lato, ad uso laboratorio artigianale e locale di deposito, disposto su quattro piani (seminterrato – terra/rialzato – primo – secondo/sottotetto), sito nel Comune di Riccione, Viale Siena n. 1, e precisamente:

- Locale di deposito al piano seminterrato, con accesso carrabile indipendente dalla strada pubblica, suddiviso in:
  - vano principale e n. 2 ripostigli.

- Laboratorio artigianale al piano terra/rialzato, con accesso pedonale indipendente dalla strada pubblica, suddiviso in:
  - vano principale, anti w.c., w.c.; esterno, in aderenza sul retro con accesso dalla corte comune, un altro w.c..
- Laboratorio artigianale al piano primo e secondo/sottotetto, con accesso pedonale indipendente dalla corte comune, suddiviso in:
  - Piano primo:
    - vano principale, vano secondario, n. 2 anti w.c., n. 2 w.c. e balcone a livello;
  - Piano secondo/sottotetto (accessibile a mezzo di scala interna “a giorno” posta nel vano principale al piano primo):
    - n. 3 ripostigli, e disimpegno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, oltre a quelle come meglio indicate nelle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali (Prot. n.ri 10057/1990, 10058/1990 e 10059V.1/1990 del 20/12/1990), riassumibili essenzialmente nella corte al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 707 di cui circa m<sup>2</sup> 155 (locale di deposito al piano seminterrato), circa m<sup>2</sup> 158 (laboratorio artigianale al piano terra/rialzato), circa m<sup>2</sup> 155 (laboratorio artigianale al piano primo), circa m<sup>2</sup> 12 (balcone al piano primo), circa m<sup>2</sup> 74 (locali accessori/ripostigli al piano secondo/sottotetto) e circa m<sup>2</sup> 153 (corte comune al piano terra).

L'edificio è stato costruito originariamente in data anteriore al 1967; sopraelevato nel (1963) e ristrutturato (1982).

Il locale di deposito al piano seminterrato ha una altezza interna di circa m 2,54, mentre il laboratorio artigianale ha una altezza interna di circa m 2,85 al piano terra/rialzato, circa m 2,98 al piano primo e variabile da circa m 1,35 a circa m 2,95 al piano secondo/sottotetto.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

<b>Locale al piano seminterrato</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Locale di deposito	100,41	2,54	-	Discrete
Ripostiglio (1)	19,13	2,52	-	Discrete
Ripostiglio (2)	18,47	2,52	-	Discrete
<b>Sommario</b>	<b>138,01</b>			

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
 Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
 Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

<b>Locali al piano terra/rialzato</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Laboratorio artigianale	141,10	2,84	S/E	buone
Anti w.c.	1,74	2,84	-	buone
W.c.	1,36	2,84	E	buone
W.c. esterno	1,97	2,20	E	buone
Corte comune	152,87	-	S/E	buone
<b>Sommano</b>	<b>299,04</b>			

<b>Locali al piano primo</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Laboratorio artigianale	107,50	2,98	S/E	buone
vano x	25,01	2,98	S	buone
N. 2 anti w.c	3,49	2,98	-	buone
N. 2 w.c.	4,89	2,98	S	
Balcone	11,59	-	S	buone
<b>Sommano</b>	<b>152,48</b>			

<b>Locali al piano secondo/sottotetto</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Ripostiglio (1)	21,15	da 1,45 a 2,95	S	Discrete
Ripostiglio (2)	27,82	da 1,35 a 2,85	S/E	Discrete
Ripostiglio (3)	10,43	da 1,45 a 2,55	E	Discrete
Disimpegno	6,26	da 1,45 a 2,95	-	Discrete
<b>Sommano</b>	<b>65,66</b>			

**TOTALE**

Le fotografie sono allegate al n. 1.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: muratura e c.a., condizioni: discrete

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: discrete

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: discrete

*Copertura:* tipologia: a falde inclinate "padiglione", materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

*Scala:* esterna di accesso al piano terra/rialzato, materiale: muratura, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

- Scala:* esterna di accesso al piano primo, materiale: profilati metallici, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
- Scala:* interna di comunicazione tra il piano primo e il piano secondo/sottotetto, materiale: c.a., servoscala: assente, condizioni: discrete.
- Balcone:* materiale: laterocemento, parapetto: ringhiera metallica, condizioni: sufficienti.

### **Componenti edilizie e costruttive:**

- Cancello pedonale:* n.2 - tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.
- Cancelli carrabili:* n.2 - tipologia: anta doppia a battente e scorrevole, materiale: metallo, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: legno, con vetro singolo, accessori: inferriate e tapparelle, condizioni: scarse.
- Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno, condizioni scarse.
- Manto di copertura:* non rilevabile.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, coibentazione: assente, rivestimento: assente, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, moquette e gres; condizioni: scarse.
- Portone di ingresso:* Piano seminterrato: legno e vetro, condizioni: scarse; piano rialzato/terra, alluminio e vetro, condizioni: scarse; piano primo: legno e vetro, condizioni: discrete.

### **Impianti:**

- Condizionamento:* al piano seminterrato a split, condizioni: scarse, conformità: non pervenuta.
- Gas:* tipologia: mista alimentazione: rete di distribuzione cittadina, condizioni: scarse, conformità: non pervenuta.
- Elettrico:* tipologia: fuori ed entro traccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non fornita certificazione.
- Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione di regolare allaccio.
- Idrico:* tipologia: fuori ed entro traccia, alimentazione: rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita certificazione.
- Termico:* piano terra/rialzato: tipologia: autonomo, caldaia murale installata all'interno, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: rame, diffusori: ventilconvettori a parete, conformità: non fornita; piano primo/sottotetto: caldaia murale, caloriferi e ventilconvettori.

## 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.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento.

(Vedi tabella di cui al seguente punto **9.3.A.**).

Nella valorizzazione non si è tenuto conto del manufatto abusivo e non sanabile che dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario, mentre è stata conteggiata (nella superficie della corte) la sua area di sedime.

### 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.), borsini immobiliari, 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<sup>o</sup> semestre 2020, da € 2.150 a € 2.800 al m<sup>2</sup> (uffici - stato conservativo normale);
- valore O.M.I., riferito al 2<sup>o</sup> semestre 2020, da € 2.050 a € 2.900 al m<sup>2</sup> (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.640 a € 2.263 al m<sup>2</sup> (uffici - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.546 a € 2.168 al m<sup>2</sup> (abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2018, da € 2.000 a € 2.500 al m<sup>2</sup> (uffici – nuovi o ristrutturati);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2018, da € 1.300 a € 1.600 al m<sup>2</sup> (abitazioni – da ristrutturare);

per cui si ritiene, che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € **1.300 / m<sup>2</sup>**.

### 9.3. Valutazione corpi

#### A. Laboratorio artigianale e locale di deposito

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

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

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

<b>Composizione del bene</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Locale di deposito al piano seminterrato	155,58	0,50	77,79
Laboratorio artigianale al piano terra	157,97	1,00	157,97
Laboratorio artigianale al piano primo	155,58	1,00	155,58
Balcone al piano primo	11,59	0,50	5,79
Locali accessori/ripostigli al piano secondo/sottotetto	73,87	0,30	22,16
Corte comune	152,87	0,15	22,82
<b>TOTALE</b>	<b>707,46</b>		<b>442,11</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.300 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 574.743,00
- Valore complessivo intero:	€ 574.743,00
- Valore complessivo diritto e quota (2/3):	€ <b>383.162,00</b>

#### **Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore complessivo intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>Laboratorio artigianale e locale di deposito</b>	<b>707</b>	<b>€ 574.743,00</b>	<b>€ 383.162,00</b>

#### **9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero:	€ 574.743,00
A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica, pratiche e demolizioni:	€ 13.000,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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.):	€ 56.174,30

#### **9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

**Prezzo base d'asta (arrotondato) dell'intero pari a 1/1 di piena proprietà, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 505.500,00**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Trattandosi di pignoramento di quote (2/3) si precisa quanto segue:

Giudizio di comoda divisibilità:

**COMODAMENTE DIVISIBILE**

Si allega al n. 6 la bozza del progetto divisionale in considerazione di tutto il compendio pignorato, come indicato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione nel verbale d'udienza del 09.04.2021.

Riccione, 5 agosto 2021

La presente relazione si compone di 37 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Documentazione ipotecaria
- 4 – Documentazione urbanistica/edilizia
- 5 – Documentazione varia
- 6 - Bozza progetto di divisione

il perito  
Dr. Arch. Luigi Sorgente