

---

# TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

**BPER Credit Management Soc. Coop. per Azioni**  
(quale mandataria di BPER Banca S.p.A.)

contro

**OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e**  
**OMISSIS** (Curatore eredità giacente Avv. Elisa Balestra)

N. Gen. Rep. **124/2019**

(alla quale sono riunite la RGE **62/2022** e RGE **180/2022**)

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Notaio Elena Pinto**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300*  
*iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588*  
*C.F. PYMNDR55R03Z133U*

*Serravalle (RSM) Via Globigerina 12*  
*telefono: 0549/909881*  
*cellulare: 335/371970*  
*email: npayman@omniway.sm*  
*PEC: nader.payman@ingpec.eu*

---

**Beni in Comune di Rimini (RN) – Viale Regina Margherita, 101<sup>F</sup>**  
**Lotto 1**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso negozi e civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN) al Viale Regina Margherita n. 101<sup>F</sup>; e precisamente:

- Negozio al piano terra con area antistante in uso esclusivo e locali accessori al piano interrato comunicanti direttamente dall'interno a mezzo di scala a chiocciola, e precisamente:

PIANO TERRA

Negozio, retro, w.c. e area antistante in uso esclusivo.

PIANO INTERRATO

N. 2 locali ad uso deposito e vano contenente la scala a chiocciola.

Per una migliore identificazione grafica delle parti in proprietà, uso esclusivo e comuni, si fa pieno ed espresso riferimento all'atto notarile di provenienza del Notaio Sebastiano Ciacci di Rimini stipulato in data 04.12.1980, Rep. 221837/24823, trascritto a Rimini il 02.01.1981 all'Art. 13 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione delle divisione in subalterni depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio – Servizi Catastali in data 13.11.2015 al Prot. n. RN0077374, dal quale si evince quanto segue:

- Sub. 15, Viale Regina Margherita 101, piano T-1, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.
- Sub. 17, Viale Regina Margherita 101, piano T-1, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.
- Sub. 44, Viale Regina Margherita, piano S1, Bene Comune Non Censibile, area di manovra, rampe di accesso e vano tecnico.
- Sub. 70, Viale Regina Margherita 101, piano T, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 115, di cui circa m<sup>2</sup> 51 (negozi e accessori interni al piano terra), circa m<sup>2</sup> 18 (area in uso esclusivo al piano terra) e circa m<sup>2</sup> 46 (locali di deposito al piano interrato).

Identificate al catasto fabbricati:  
intestati:

- OMISSIS, Proprietà per 1/12;
- OMISSIS, Proprietà per 1/12;
- OMISSIS, Proprietà per 1/12;
- OMISSIS, Proprietà per 8/12;
- OMISSIS, Proprietà per 1/12.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Curatore eredità giacente Avv. Elisa Balestra)

- Foglio 111, particella 1648, subalterno 7, VIALE REGINA MARGHERITA n. 101, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 13, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup>, rendita € 2.893,60.  
Coerenze: subalterni 6, 8 e 38.
- Foglio 111, particella 1648, subalterno 38, VIALE REGINA MARGHERITA n. 101, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup>, rendita € 272,69.  
Coerenze: subalterni 37, 39 e 7.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 111, particella 1648, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 1133.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa ed idonea.

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

OMISSIS: coniugata in regime di separazione dei beni.

OMISSIS: coniugato in regime di separazione dei beni.

OMISSIS: nubile.

OMISSIS: celibe.

OMISSIS: deceduto il 15.09.2018.

La relativa documentazione di stato civile ed anagrafe è allegata al n. 5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: commercio al dettaglio, residenziale e turistico ricettiva a traffico elevato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).

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 città, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (3,5), autobus (0,02), autostrada (5), ferrovia (5,5), filobus (0,02), metropolitana (assente), porto di Rimini (6,5), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

### 3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 12/02/2020 è emerso che l'immobile è libero da persone e, come dichiarato dalla parte esecutata, il negozio è chiuso dal 2018; le chiavi sono, attualmente (aprile 2023), in possesso del curatore della eredità giacente, Avv. Elisa Balestra.

### 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/provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Convenzioni edilizie: Nessuna*
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.1.6. *Servitù e patti:*

Servitù di passaggio per pedoni e mezzi comunque azionati al solo ed unico scopo di accedere per la manutenzione degli allacciamenti della rete fognante, dell'ENEL, SIP, Società GAS e acque solo nel caso di comprovata necessità, a favore dell'intero fabbricato foglio 111, mappale 1648 di cui sono parte gli immobili oggetto del presente elaborato peritale ed a carico del contiguo immobile foglio 111, mappale 172 – 10, come da atto trascritto a Rimini il 12.04.1983 all'Art. 1806.

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da RICONOSCIMENTO DI DEBITO E CONSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA a favore di **OMISSIS S.R.L.**, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 8/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma del Dott. Massimo Albore Notaio in Rimini in data 15.06.2016, Rep. n. 15225/7515, iscritta a Rimini in data 23.06.2016 al R.P. 1602 e R.G. 8620.

importo ipoteca: € 130.000,00

importo capitale: € 124.760,34

Domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via Emilia Vecchia 75.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in MODENA c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 8/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 16.06.2017, Rep. n. 1047/2017, iscritta a Rimini in data 23.06.2017 al R.P. 1467 e R.G. 8092.

importo ipoteca: € 15.000,00

importo capitale: € 11.031,03

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. Alberto Costanzi, Rimini, Via M. Tonti 17.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in MODENA c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 8/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 16.06.2017, Rep. n. 1047/2017, iscritta a Rimini in data 23.06.2017 al R.P. 1468 e R.G. 8093.

importo ipoteca: € 45.000,00

importo capitale: € 37.094,65

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. Alberto Costanzi, Rimini, Via M. Tonti 17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in MORCIANO DI ROMAGNA c.f. 00125680405, contro **OMISSIS**, Proprietà per 8/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 12.03.2018, Rep. n. 602/2018, iscritta a Rimini in data 01.08.2018 al R.P. 1823 e R.G. 10038.

importo ipoteca: € 65.000,00

importo capitale: € 48.372,74

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. W. Brandi, Morciano di Romagna, Via Forlani 76.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLI' E DELLA ROMAGNA S.P.A.** con sede in FORLI' c.f. 00182270405, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 21.12.2018, Rep. n. 1908, iscritta a Rimini in data 14.02.2019 al R.P. 354 e R.G. 2146.

importo ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 66.060,08

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. Mauro Pennesi, Rimini, Via Dell'Edera 1.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in MODENA c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 01.07.2019, Rep. n. 1584/2019, trascritto a Rimini in data 05.07.2019 al R.P. 6669 e R.G. 10069.

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in MODENA c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, Proprietà per 2/3; a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 08.11.2022, Rep. n. 3613/2022, trascritto a Rimini in data 24.11.2022 al R.P. 12618 e R.G. 18251.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.199,00 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.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 130.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00 minimo	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Ipoteca giudiziale	€ 65.000,00	€ 325,00	€ 94,00	€ 419,00
Ipoteca giudiziale	€ 90.000,00	€ 450,00	€ 94,00	€ 544,00
pignoramento 1	-	-	€ 294,00	€ 294,00
pignoramento 2	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.199,00

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 28.02.2023 è allegato al n. 3.

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

###### **Non Conforme**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 12.02.2020, sono emerse le seguenti difformità:

###### PIANO TERRA

- Indicazione misure interne nette e altezza netta.

###### PIANO INTERRATO

- Indicazione misure interne nette e altezza netta.

Le suddette difformità risultano sanabili in quanto rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

**Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa.**

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

**Preme rilevare che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorata e non comprende le parti comuni dell'intero edificio.**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Non Conforme**

Dal raffronto tra le planimetrie depositata agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 12.02.2020, sono emerse le seguenti difformità:

**PIANO TERRA**

Mancata indicazione della scala a chiocciola di comunicazione interna con il piano interrato.

**PIANO INTERRATO**

Mancata indicazione della tramezzatura interna per formazione di n. 3 vani e della scala a chiocciola di comunicazione interna con il piano terra.

Le difformità suddette non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale per cui, in conformità alla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e), non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

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

Millesimi: 45,19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 424,29

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 255,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.430,00

**N.B.:** Le suddette informazioni sono aggiornate al 31.03.2023.

Amministratore condominiale: Geom. Massimiliano Urbinati –

Via XXIII Settembre n. 114/C – Rimini – tel. 0541 741833.

**6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate, l'immobile pignorato non risultava dotato di A.P.E.; in seguito ad autorizzazione ricevuta in sede di udienza in data 25.09.2020 è stato redatto il suddetto attestato con la seguente classificazione:

Classe energetica "G" con  $EP_{gl, nren} = 423,55 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

Attestato 06497-124978-2022 rilasciato il 03.01.2022 e valido fino al 03.01.2032

Allegato al n. 5

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7.1 Attuali proprietari (relativamente al Sub. 7):**

OMISSIS, Proprietà per 1/12; OMISSIS, Proprietà per 1/12; OMISSIS, Proprietà per 1/12; OMISSIS, Proprietà per 8/12 e OMISSIS, Proprietà per 1/12; **dal 16.09.2005 ad oggi**, in forza di:

- denuncia di successione legittima in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta il 16.09.2005, presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 13.09.2006 al n. 41/95, trascritta a Rimini in data 12.03.2007 al R.P. 2698 e R.G. 4709;

- denuncia di successione legittima in morte della Sig.ra OMISSIS, deceduta il 16.09.2005, presentata all'Agenzia Entrate di Rimini in data 18.10.2012 al n. 2067/9990/12, trascritta a Rimini in data 14.04.2014 al R.P. 3680 e R.G. 5212.

Accettazione tacita di eredità del Notaio Massimo Albore di Rimini in data 15.06.2016, Rep. n. 15225/7515, trascritta a Rimini in data 23.06.2016 al R.P. 5336 e R.G. 8619.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

Esecuzione Forzata N. 124/2019 (alla quale sono riunite la RGE 62/2022 e RGE 180/2022)  
BPER Credit Management Soc. Coop. per Azioni (quale mandataria di BPER Banca S.p.A.)  
contro  
OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Curatore eredità giacente Avv. Elisa Balestra)

**7.1.1 Precedenti proprietari:**

OMISSIS, Proprietà per 1/2 e OMISSIS, Proprietà per 1/2; **da ante ventennio (04.12.1980) al 16.09.2005**, in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Notaio Sebastiano Ciacci di Rimini stipulato in data 04.12.1980, Rep. 221837/24823, trascritto a Rimini il 02.01.1981 al R.P. 13 e R.G. 17.

**7.2 Attuali proprietari (relativamente al Sub. 38):**

OMISSIS, Proprietà per 1/12; OMISSIS, Proprietà per 1/12; OMISSIS, Proprietà per 1/12; OMISSIS, Proprietà per 8/12 e OMISSIS, Proprietà per 1/12; **dal 14.09.2011 ad oggi**, in forza di atto pubblico di divisione a firma del Notaio Francesca Ecuba di Rimini stipulato in data 14.09.2011, Rep. 77572/21244, trascritto a Rimini il 13.10.2011 al R.P. 8283 e R.G. 14500.

**7.2.1 Precedenti proprietari:**

OMISSIS, IMMOBILIARE REGINA ELENA - S.R.L. con sede in Rimini, c.f. 01191080405, OMISSIS e OMISSIS;  
**da ante ventennio al 14.09.2011.**

**8. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia n. 541/78 del 30.08.1978**, per “esecuzione di due edifici, previa demolizione di edificio esistente ad uso colonia”, a nome Società Edile Romagnola S.r.l.. Autorizzazione di Abitabilità n. 73 del 04.07.1979.

**Concessione Edilizia (VARIANTE) n. 893/79 del 02.11.1979**, per “realizzazione della cantina nella zona abitazione e nella diversa distribuzione interna dei negozi”, a nome Società Edile Romagnola S.r.l..

**Concessione Edilizia n. 962/94 del 02.02.1995**, per “sopraelevazione di edificio”, a nome OMISSIS + altri soggetti.

**D.I.A. (VARIANTE) presentata il 29.01.1996 al Prot. n. 22088T**, per “costruzione di interrato a destinazione cantina”, a nome OMISSIS + altri soggetti.

**D.I.A. (VARIANTE) presentata il 24.05.1996 al Prot. n. 112325E**, per “modifiche alla distribuzione interna piano interrato e piano primo, lievi modifiche estetiche”, a nome OMISSIS + altri soggetti.

**D.I.A. (VARIANTE) presentata il 15.11.1996 al Prot. n. 236994B**, per “lievi modifiche delle partizioni interne nel piano interrato”, a nome OMISSIS + altri soggetti.

**D.I.A. (VARIANTE) presentata il 08.06.1998 al Prot. n. 118577T**, per “lievi modifiche interne”, a nome OMISSIS + altri soggetti.

**Sanatoria n. 6405 del 02.05.1994**, Condono Edilizio L. 47/85 – Registro 21389, per “modifiche estetiche sub. 7 pensilina a sbalzo con struttura metallica”, a nome OMISSIS.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

**Descrizione negozio con locale di deposito, di cui al punto A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso negozi e civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN) al Viale Regina Margherita n. 101<sup>F</sup>; e precisamente:

- Negozio al piano terra con area antistante in uso esclusivo e locali accessori al piano interrato comunicanti direttamente dall'interno a mezzo di scala a chiocciola, e precisamente:

PIANO TERRA

Negozi, retro, w.c. e area antistante in uso esclusivo.

PIANO INTERRATO

N. 2 locali ad uso deposito e vano contenente la scala a chiocciola.

Per una migliore identificazione grafica delle parti in proprietà, uso esclusivo e comuni, si fa pieno ed espresso riferimento all'atto notarile di provenienza del Notaio Sebastiano Ciacci di Rimini stipulato in data 04.12.1980, Rep. 221837/24823, trascritto a Rimini il 02.01.1981 all'Art. 13 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione delle divisione in subalterni depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio – Servizi Catastali in data 13.11.2015 al Prot. n. RN0077374, dal quale si evince quanto segue:

- Sub. 15, Viale Regina Margherita 101, piano T-1, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.
- Sub. 17, Viale Regina Margherita 101, piano T-1, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.
- Sub. 44, Viale Regina Margherita, piano S1, Bene Comune Non Censibile, area di manovra, rampe di accesso e vano tecnico.
- Sub. 70, Viale Regina Margherita 101, piano T, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 115, di cui circa m<sup>2</sup> 51 (negozi e accessori interni al piano terra), circa m<sup>2</sup> 18 (area in uso esclusivo al piano terra) e circa m<sup>2</sup> 46 (locali di deposito al piano interrato).

L'intestazione catastale non identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria in quanto OMISSIS è deceduto il 15.09.2018.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

<b>Locali al piano interrato</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
locale di deposito 1	21,25	2,37	-	discrete
locale di deposito 2	16,45	2,46	-	discrete
vano scala	1,90	-	-	discrete
<b>Sommano</b>	<b>39,60</b>			

  

<b>Locali al piano terra</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
negozio	39,82	3,48	N/E	buone
retro	3,63	3,49	S/W	discrete
w.c.	1,73	3,50	S/W	sufficienti
area in uso esclusivo	17,97	3,48	N/E	buone
<b>Sommano</b>	<b>63,15</b>			

  

<b>TOTALE</b>	<b>102,75</b>			
---------------	---------------	--	--	--

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	non rilevabile.
<i>Scala:</i>	scala privata interna di comunicazione tra i piani, tipologia: "chiocciola", materiale: metallo, condizioni: buone.
<i>Balcone:</i>	assente.
<i>Terrazzo:</i>	assente.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello pedonale:</i>	assente.
<i>Cancello carrabile:</i>	di accesso al piano interrato, tipologia: ante a battente, materiale: ferro zincato, accessori: automatizzato, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a "vasistas e ante scorrevoli, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, materiale protezione: -, accessori: inferriate zincate, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: pvc, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura con intonaco tinteggiato, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle in gres, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: w.c., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: serranda avvolgibile in metallo-; senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

**Impianti:**

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	presente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritracca, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità..
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore comunale; condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

## 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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.**)

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

### 9.2. Fonti di informazione

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

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));

essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2022, da € 2.550,00 a € 3.900,00 al m<sup>2</sup> (negozi – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 2.000,00 a € 2.500,00 al m<sup>2</sup> (negozi di elevato interesse commerciale);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 2.032,00 a € 3.291,00 al m<sup>2</sup> (negozi – stato conservativo normale);
- valore di compravendita di negozio adiacente, atto del 04.02.2015, trascritto a Rimini il 06.03.2015 all'Art. 1742, pari a circa € 3.000,00 al m<sup>2</sup>;

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad **€ 2.950,00 al m<sup>2</sup>.**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

### 9.3. Valutazione corpi

#### A. Negozio con locali di deposito

*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
negozio e accessori interni	50,61	1,00	50,61
area in uso esclusivo	17,97	0,20	3,59
locali accessori al piano interrato	46,04	0,50	23,02
<b>TOTALE</b>	<b>114,62</b>		<b>77,22</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 2.950,00 al m<sup>2</sup>, si  
ottiene:

- Valore corpo:	€ 227.799,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 227.799,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 227.799,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Negozio con locali di deposito	115	€ 227.799,00	€ 227.799,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 227.799,00

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.): € 22.779,90

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

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: € 205.000,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

**Bene in Rimini (RN) – Viale Siracusa, 59 – loc.tà Marebello**  
**Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione e commerciale, sito in Rimini (RN) al Viale Siracusa n.ri 53, 55, 57 e 59;  
e precisamente il NEGOZIO posto al piano terra con il civico numero 59;  
costituito da:

- Vano principale negozio (Gelateria), anti bagno e bagno a servizio del pubblico, laboratorio, dispensa, spogliatoio, anti w.c. e w.c. a servizio del personale.  
**Si precisa che l'utilizzo della corte esterna di proprietà condominiale è consentito nei limiti ed alle condizioni da concordare con il Condominio avendone il consenso.**

Per una migliore identificazione grafica delle parti in proprietà e comuni, si fa pieno ed espresso riferimento all'elaborato planimetrico per la dimostrazione delle divisione in subalterni depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio – Servizi Catastali in data 28.05.2009 al Prot. n. RN0075376, dal quale si evince quanto segue:

- Sub. 11, Viale Siracusa 53, piano T, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.
- Sub. 12, Viale Siracusa 53, piano T-1-2-3, Bene Comune Non Censibile, vano scale e terrazza di copertura, ai subalterni 4-5-6-7-8-9-13-14-15-16.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 94.

Identificato al catasto fabbricati:  
intestato:

- OMISSIS, Proprietà per 1/1.  
- Foglio 100, particella 1306, subalterno 1, VIALE SIRACUSA n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 92 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 92 m<sup>2</sup>, rendita € 2.100,12.  
Coerenze: subalterni 13, 14 e 17.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 100, particella 1306, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 567.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa ed idonea.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

OMISSIS: deceduto il 15.09.2018.

Certificato di morte allegato al n. 5.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: commercio al dettaglio, residenziale e turistico ricettiva a traffico elevato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).
- 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 città, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (3), autobus (0,2), autostrada (6), ferrovia (5), filobus (assente), metromare (0,4), porto di Rimini (6), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

## 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale non sono emersi contratti di locazione o altro.

In sede di sopralluogo eseguito il 24.03.2023 l'immobile è risultato occupato dalla società OMISSIS in forza del seguente contratto:

### CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

- Sottoscritto il 04.06.2013
- Registrato a Rimini il 28.06.2013 al n. 8401serie III.
- Contratto stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal 01.07.2013 al 30.06.2019 e si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni per altri 6 (sei) anni, salvo disdetta.
- Scadenza contratto 30.06.2025
- Canone di locazione di Euro 18.000,00 (diciottomila/00) annui, soggetti a rivalutazione ISTAT come per legge, per tutta la durata del rapporto, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate da Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) entro il giorno dieci di ciascun mese.

Il contratto è stato sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura.

## 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/provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Convenzioni edilizie: **Nessuna**
- 4.1.5. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 4.1.6. Servitù e patti: **Nessuno**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA DI RIMINI - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RIMINI c.f. 00150670404, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1 (terzo datore di ipoteca) e **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** (debitori non datori di ipoteca); a firma del Dott. Barbara Ciacci Notaio in Rimini in data 26.01.2015, Rep. n. 157466/16045, iscritta a Rimini in data 29.01.2015 al R.P. 182 e R.G. 1032.

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 250.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via Garibaldi 147.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; a firma del Dott. Stefano Ripa Notaio in Rimini in data 22.11.2016, Rep. n. 2611/1811, iscritta a Rimini in data 22.12.2016 al R.P. 3197 e R.G. 17414.

importo ipoteca: € 12.000,00

importo capitale: € 8.400,00

Domicilio ipotecario eletto: -

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in MODENA c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 8/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 16.06.2017, Rep. n. 1047/2017, iscritta a Rimini in data 23.06.2017 al R.P. 1467 e R.G. 8092.

importo ipoteca: € 15.000,00

importo capitale: € 11.031,03

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. Alberto Costanzi, Rimini, Via M. Tonti 17.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BPER BANCA S.P.A.** con sede in MODENA c.f. 01153230360, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; **OMISSIS**, Proprietà per 8/12 e **OMISSIS**, Proprietà per 1/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 16.06.2017, Rep. n. 1047/2017, iscritta a Rimini in data 23.06.2017 al R.P. 1468 e R.G. 8093.

importo ipoteca: € 45.000,00

importo capitale: € 37.094,65

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. Alberto Costanzi, Rimini, Via M. Tonti 17.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

Esecuzione Forzata N. 124/2019 (alla quale sono riunite la RGE 62/2022 e RGE 180/2022)  
BPER Credit Management Soc. Coop. per Azioni (quale mandataria di BPER Banca S.p.A.)  
contro  
OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Curatore eredità giacente Avv. Elisa Balestra)

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in MORCIANO DI ROMAGNA c.f. 00125680405, contro **OMISSIS**, Proprietà per 8/12; a firma del Tribunale di Rimini in data 12.03.2018, Rep. n. 602/2018, iscritta a Rimini in data 01.08.2018 al R.P. 1823 e R.G. 10038.

importo ipoteca: € 65.000,00

importo capitale: € 48.372,74

Domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. W. Brandi, Morciano di Romagna, Via Forlani 76.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** con sede in GRADARA c.f. 04241950403, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 04.04.2022, Rep. n. 1171/2022, trascritto a Rimini in data 03.05.2022 al R.P. 4554 e R.G. 6696.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.396,00 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.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 12.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00 minimo	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Ipoteca giudiziale	€ 65.000,00	€ 325,00	€ 94,00	€ 419,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.396,00

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 28.02.2023 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Conforme**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 24.03.2023, non sono emerse difformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

**Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.**  
**Preme rilevare che la verifica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare pignorata e non comprende le parti comuni dell'intero edificio.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Conforme**

Dal raffronto tra la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 24.03.2023, non sono emerse difformità.

Si rileva esclusivamente l'errore nell'ultimo elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato, consistente nella rappresentazione del posizionamento della linea di confine tra il Sub. 1 e il Sub. 17.

Detto errore non incide sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale.

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

Millesimi: 208,17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 721,61

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.706,16

**N.B.:** Le suddette informazioni sono aggiornate al 31.03.2023.

Amministratore condominiale: Rag. Andrea Ardini – Via Euterpe n. 3/M  
– Rimini – tel. 0541 083430.

**6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato del suddetto A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

**7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7.1 Attuale proprietario:**

OMISSIS, Proprietà per 1/1; **da ante ventennio (04.12.1969) ad oggi**, in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Notaio Ulisse Pizzi di Rimini stipulato in data 04.12.1969, Rep. 106475, trascritto a Forlì il 03.01.1970 all'Art. 107.

**7.2 Precedenti proprietari:**

---

**8. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza Edilizia n. 458/70 del 08.07.1970**, per “costruzione di fabbricato uso civile abitazione e negozi”, a nome OMISSIS.

**Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n. 753 del 24.11.1971**, a nome OMISSIS.

**Sanatoria n. 1933 del 09.08.2012**, Condono Edilizio L. 47/85 – Registro 22895, a nome OMISSIS.

**D.I.A. n. 519/04 presentata il 23.04.2004**, per “fusione di tre negozi al fine di formare una sola unità commerciale”, a nome OMISSIS e OMISSIS.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

Esecuzione Forzata N. 124/2019 (alla quale sono riunite la RGE 62/2022 e RGE 180/2022)  
BPER Credit Management Soc. Coop. per Azioni (quale mandataria di BPER Banca S.p.A.)  
contro  
OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Curatore eredità giacente Avv. Elisa Balestra)

**D.I.A. n. 393/09 presentata il 19.02.2009 al Prot. n. 29483**, per “mura di recinzione e dissuasori”, a nome OMISSIS (amministratore condominiale pro-tempore).

**D.I.A. in Sanatoria n. 747/12 presentata il 31.05.2012 al Prot. n. 77191**, per “modifica delle dimensioni della finestra del servizio igienico e tamponamento di un’apertura”, a nome OMISSIS.

Certificazione della conformità urbanistica ed edilizia dell’intervento richiesto rilasciata il 04.09.2012 al Prot. n. 129431.

**C.I.L. in Sanatoria n. 17/13 presentata il 09.01.2013 al Prot. n. 4379**, per “le pareti del bagno previste da demolire nel D.I.A. 519/04 e non riportate nel D.I.A. 27739 del 23.12.2008 di fatto non sono mai state oggetto di demolizione”, a nome OMISSIS.

**C.I.L. n. 163/13 presentata il 19.02.2013 al Prot. n. 32155**, per “demolizione delle attuali pareti del bagno e costruzione di nuove pareti divisorie al fine di ricavare nuovi locali all’interno dell’unità immobiliare. Sostituzione delle vetrate esistenti con nuove vetrate a norma di legge. Realizzazione di controsoffitto nel locale principale”, a nome OMISSIS.

#### Descrizione **negozio**, di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione e commerciale, sito in Rimini (RN) al Viale Siracusa n.ri 53, 55, 57 e 59;

e precisamente il NEGOZIO posto al piano terra con il civico numero 59;  
costituito da:

- Vano principale negozio (Gelateria), anti bagno e bagno a servizio del pubblico, laboratorio, dispensa, spogliatoio, anti w.c. e w.c. a servizio del personale.

**Si precisa che l’utilizzo della corte esterna di proprietà condominiale è consentito nei limiti ed alle condizioni da concordare con il Condominio avendone il consenso.**

Per una migliore identificazione grafica delle parti in proprietà e comuni, si fa pieno ed espresso riferimento all’elaborato planimetrico per la dimostrazione delle divisione in subalterni depositato presso l’Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio – Servizi Catastali in data 28.05.2009 al Prot. n. RN0075376, dal quale si evince quanto segue:

- Sub. 11, Viale Siracusa 53, piano T, Bene Comune Non Censibile, corte, a tutti i subalterni.
- Sub. 12, Viale Siracusa 53, piano T-1-2-3, Bene Comune Non Censibile, vano scale e terrazza di copertura, ai subalterni 4-5-6-7-8-9-13-14-15-16.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 94.

L’instestazione catastale non identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria in quanto Santolini Romano è deceduto il 15.09.2018.

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

<b>Locali al piano terra</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
negozio	45,17	3,05	S/E	ottime
anti bagno a servizio del pubblico	2,45	3,52	S	ottime
bagno a servizio del pubblico	3,24	3,52	S	ottime
laboratorio	20,25	3,52	S	ottime
dispensa	5,44	3,51	S/W	ottime
spogliatoio	2,64	3,51	-	ottime
anti w.c. a servizio del personale	1,22	3,51	-	ottime
w.c. a servizio del personale	1,75	3,51	N/W	ottime
<b>TOTALE</b>	<b>82,16</b>			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

**Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Travi/Cordoli:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	non rilevabile.
<i>Scala:</i>	assente.
<i>Balcone:</i>	assente.
<i>Terrazzo:</i>	assente.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello pedonale:</i>	assente.
<i>Cancello carrabile:</i>	assente.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, materiale protezione: -, accessori: apertura a "vasistas" parte superiore-, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura con intonaco graffiato tinteggiato, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: marciapiede in elementi di porfido, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi igienici, laboratorio e dispensa, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portoni di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

**Impianti:**

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	presente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Curatore eredità giacente Avv. Elisa Balestra)

<i>Condizionamento:</i>	presente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	presente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220/380V, condizioni: ottime, conformità: non fornito certificato di conformità..
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore comunale: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: ottime, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, pompa di calore con motore posto all'esterno, un diffusore a soffitto nel locale principale/vendita e uno a parete nel laboratorio, alimentazione: elettrica, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

## **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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.**)

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

### **9.2. Fonti di informazione**

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

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));

essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2022, da € 1.900,00 a € 2.750,00 al m<sup>2</sup> (negozi – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2019 della FIAIP, da € 1.500,00 a € 2.000,00 al m<sup>2</sup> (negozi di elevato interesse commerciale);

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.401,00 a € 2.275,00 al m<sup>2</sup> (negozi – stato conservativo normale);  
si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad € 3.000,00 al m<sup>2</sup>.

### 9.3. Valutazione corpi

#### A. Negozio

*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
negozio e accessori interni	94,48	1,00	94,48
<b>TOTALE</b>	<b>94,48</b>		<b>94,48</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 3.000,00 al m<sup>2</sup>, si  
ottiene:

- Valore corpo:	€ 283.440,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 283.440,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 283.440,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Negozio	94	€ 283.440,00	€ 283.440,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 283.440,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alla mancanza di disponibilità immediata a seguito di contratto di locazione con scadenza al 30.06.2025: € 28.344,00

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.): € 25.509,60

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

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 230.000,00

Rimini, 12.04.2023

Il Perito stimatore

**Ing. Nader Payman**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman

**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
  - 1.1. Lotto 1
  - 1.2. Lotto 2
2. documentazione catastale
  - 2.1. Lotto 1
    - 2.1.1. visura C.F. negozio
    - 2.1.2. visura C.F. locale di deposito
    - 2.1.3. planimetria negozio
    - 2.1.4. planimetria locale di deposito
    - 2.1.5. quadro dimostrativo con elenco subalterni
    - 2.1.6. visura C.T.
    - 2.1.7. estratto di mappa C.T.
  - 2.2. Lotto 2
    - 2.2.1. visura C.F. negozio
    - 2.2.2. planimetria negozio
    - 2.2.3. quadro dimostrativo con elenco subalterni
    - 2.2.4. visura C.T.
    - 2.2.5. estratto di mappa C.T.
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
  - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità (valido per entrambi i Lotti)
4. documentazione edilizia
  - 4.1. Lotto 1
    - 4.1.1. concessione edilizia n. 541/78 del 30.08.1978
    - 4.1.2. concessione edilizia (variante) n. 893/79 del 02.11.1979 con stralcio progetto
    - 4.1.3. concessione edilizia (variante) n. 962/94 del 02.02.1995
    - 4.1.4. D.I.A. (variante) presentata il 29.01.1996 al Prot. n. 22088T
    - 4.1.5. D.I.A. (variante) presentata il 24.05.1996 al Prot. n. 112325E
    - 4.1.6. D.I.A. (variante) presentata il 15.11.1996 al Prot. n. 236994B
    - 4.1.7. D.I.A. (variante) presentata il 08.06.1998 al Prot. n. 118577T con stralcio progetto
    - 4.1.8. sanatoria n. 6405 del 02.05.1994
  - 4.2. Lotto 2
    - 4.2.1. licenza edilizia n. 458/70 del 08.07.1970
    - 4.2.2. abitabilità/usabilità n. 753 del 24.11.1971
    - 4.2.3. sanatoria n. 1933 del 09.08.2021 – condono edilizio L. 47/85 – reg. 22895
    - 4.2.4. D.I.A. n. 519/04 presentata il 23.04.2004
    - 4.2.5. D.I.A. n. 393/09 presentata il 19.02.2009 al Prot. n. 29483
    - 4.2.6. D.I.A. in Sanatoria n. 747/12 presentata il 31.05.2012 al Prot. n. 77191
    - 4.2.7. C.I.L. in Sanatoria n. 17/13 presentata il 09.01.2013 al Prot. n. 4379
    - 4.2.8. C.I.L. n. 163/13 presentata il 19.02.2013 al Prot. n. 32155 con stralcio progetto
5. altra documentazione
  - 5.1. Lotto 1
    - 5.1.1. atto notarile di provenienza (Notaio Sebastiano Ciacci)
    - 5.1.2. atto notarile di provenienza (Notaio Francesca Ecuba)
    - 5.1.3. estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS)
    - 5.1.4. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (OMISSIS)
    - 5.1.5. estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS)
    - 5.1.6. estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS)
    - 5.1.7. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (OMISSIS)
    - 5.1.8. estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS)
    - 5.1.9. certificato di morte (OMISSIS) per entrambi i lotti
    - 5.1.10. estratto per riassunto dell'atto di morte (OMISSIS) per entrambi i lotti
    - 5.1.11. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)
  - 5.2. Lotto 2
    - 5.2.1. atto notarile di provenienza (Notaio Ulisse Pizzi)
    - 5.2.2. contratto di locazione

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Ing. Nader Payman