

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* \*\*

N. Gen. Rep. **032/2022**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465*  
*C.F.: ZGH5FN61B07H294X - P.Iva: 01924030404*

*con studio in Rimini (RN)*

*Cellulare: 3356183834*

*Email: [s.zaghini@alice.it](mailto:s.zaghini@alice.it) - [stefano.zaghini@geopec.it](mailto:stefano.zaghini@geopec.it)*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

## PREMESSA

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda due unità immobiliari facenti parte di palazzo storico denominato "Palazzo Vignali" sito in Rimini (RN) Corso Papa Giovanni XXIII n. 14.

L'accesso principale è su Corso Papa Giovanni XXIII, mentre l'accesso carrabile e/o pedonale ad uso del posto auto è su Vicolo Gozio de Battagli.

Ai fini di stima si è valutato, in considerazione dell'ubicazione e della destinazione d'uso, di procedere alla stima in due lotti distinti.

### **Lotto 001**

Fog. 74 – Mapp. 993 – Sub. 29 - Negozio (categoria C/1)

### **Lotto 002**

Fog. 74 – Mapp. 993 – Sub. 51 – Posto Auto (categoria C/6)

### **Precisazioni generali:**

Si fa rilevare che "Palazzo Vignali" è:

- ✓ Immobile sottoposto al vincolo storico-artistico, giusta notifica del Decreto in data 5/7/1915 ai sensi della legge 20/6/1909 n. 364, compreso nell'elenco degli immobili monumentali della Città di Rimini dell'anno 1916 e 1932 ed al vincolo ex art.71 terzo comma della legge 1/6/1939 n. 1089, come risulta dal certificato rilasciato dalla Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna in data 31/5/1979.
- ✓ Immobile dichiarato di importante interesse, ai sensi del D.Lg. 22 gennaio 2004 n. 42 modificato con i DD. Lg. 24 Marzo 2006, nn. 156 e 157 (cd. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con Decreto in data 28 maggio 1982 del Ministero per i beni Culturali e Ambientali trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini (RN) servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 novembre 1982 all'articolo R.P. 5.404.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN)**  
**Corso Papa Giovanni XXIII n. 12-14**  
**Lotto 001**

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

Il lotto identifica una unità immobiliare facente parte di “Palazzo Vignali” avente destinazione d’uso a negozio.

**A. Negozio sito in Rimini (RN) Corso Papa Giovanni XXIII n. 12-14** in ragione di piena proprietà:

- \*\*\*\*\* \*\* sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale: \*\*\*\*\* , per la quota di \*\*\*\*\* ,
- \*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale: \*\*\*\*\* , per la quota di \*\*\*\*\* .

Il negozio si sviluppa al piano terra e vi si accede dal porticato interno di Palazzo Vignali.

L’unità risulta composta principalmente da due ampi vani aventi ognuno proprio accesso dal porticato comune. I due vani sono separati/comunicanti tra loro tramite disimpegni realizzati con pareti in cartongesso.

Il primo vano che compone il negozio ha una vetrata e due finestre con affaccio su Corso Papa Giovanni XXIII, l’accesso avviene dal porticato interno di Palazzo Vignali. Le finestre non consentono però la veduta diretta né dall’interno né dall’esterno stante la quota a cui sono state realizzate. Alla data del sopralluogo tale locale si trova allo stato grezzo. L’altezza interna del vano è di circa mt. 3,92, tramite disimpegno realizzato con pareti in cartongesso avente altezza pari a circa mt. 2,24 si accede all’anti e relativo bagno avente piccola finestra a vasistas su corte interna posta a quota che non consente la veduta diretta.

L’altro vano di ampie dimensioni che compone il negozio ha anch’esso accesso dal porticato interno di Palazzo Vignali, è dotato di tre finestre con apertura a vasistas tutte poste ad altezza che non consente veduta di cui due su corte interna di altro fabbricato ed una sul porticato interno di Palazzo Vignali. Il locale risulta per la quasi totalità controsoffittato con altezza pari a circa mt. 3,79. Nella parte a tutta altezza la misura della stessa è di circa mt. 4,36 al tavolato. Da questo locale si accede al secondo antibagno con soffitto a volta, sulla sinistra è stato ricavato un bagno cieco diviso con infisso scorrevole in vetro mentre sulla destra sotto la rampa scala un locale “docce”. Si evidenzia che alla data del sopralluogo sul pavimento era presente acqua e anche i muri risultavano bagnati, non è stato possibile stabilire da dove provenisse tale perdita e/o infiltrazione. Si fa inoltre presente che in tale vano, sopra la pavimentazione originaria è stata realizzata nuova pavimentazione in resina che in parte risulta sollevata ed in parte vi sono zone dove si vede la pavimentazione sottostante.

Alla data del sopralluogo l’unità oggetto di stima aveva le caratteristiche tipiche della residenza con un cambio di destinazione d’uso già rilevato dai controlli edilizi del Comune di Rimini in sede di loro sopralluogo. Tale cambio di destinazione non è ammesso dalle normative vigenti.

L’unità fa parte di edificio che presenta caratteristiche di pregio la cui costruzione risale al secolo XVII, la destinazione d’uso attuale è dovuta a presentazione di pratica di condono edilizio.

La modalità di intervento massima consentita per l’unità di cui si tratta è il “restauro scientifico – RS”.

L’unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

- ✓ Locali a destinazione commerciale piano terra **per circa 225,83 mq.**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Corso Papa Giovanni XXIII n. 12.

N.C.E.U. Catasto Fabbricati:

Foglio 74, mappale 993, subalterno 29, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 178 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 210 m<sup>2</sup>, posto al piano T - rendita: 4.670,01 euro.

Intestato a:

- \*\*\*\*\* \*\* sede di \*\*\*\*\* (\*\*) Proprietà per \*\*/\*\*
- \*\*\*\* \*\* sede di \*\*\*\*\* (\*\*) proprietà per \*\*/\*\*.

Coerenze: Sub.28, Sub. 54 (B.C.N.C.), Sub. 55 (B.C.N.C.), Corso Papa Giovanni XXIII, salvo altri

N.C.T. Catasto Terreni:

- Foglio 74, mappale 993, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1047.  
Coerenze: Corso Papa Giovanni XXIII, Map. 661, Map. 4800, Vicolo Gozio de Battagli, Map. 3070, Map. 2645, Map.994, salvo altri

**Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica** (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

#### VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

#### REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- \*\*\*\*\* \*\* è società di capitale con sede in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\*.
- \*\*\*\* \*\* è società di capitale con sede in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\*.

Per tutte le informazioni si rimanda alla rispettiva visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

|   |   |
|---|---|
| <i>Caratteristiche della zona</i>           | Il bene si trova in centro storico del Comune di Rimini in zona ZTL. La zona è residenziale con presenza di attività commerciali e studi professionali. |
| <i>Servizi della zona</i>                   | La zona è dotata di tutti i servizi nelle immediate vicinanze.  |
| <i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i> | Le zone adiacenti presentano le medesime caratteristiche, tipiche del centro storico.   |
| <i>Collegamenti pubblici</i>                | Presenti nelle vicinanze con il polo di trasporti della stazione ferroviaria a meno di un chilometro.   |

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare ad uso negozio non viene utilizzata, si segnala che in parte essa è arredata (come residenza) mentre nella restante porzione sono stati sospesi i lavori edili in corso.

Si rileva che esiste contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato a Rimini (TG3) in data 20/02/2020 al n. 1563, serie 3T a favore della "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*".

Di seguito si riportano alcuni stralci delle condizioni di contratto:

- ✓ *"Che la società \*\*\*\*\* ha richiesto la disponibilità di suddetti locali per l'esercizio della propria attività, nonché per adibire gli stessi ad uso foresteria per propri dipendenti".*
- ✓ *"2. DURATA - la durata della locazione viene convenuta per un periodo di anni 6 (sei)...omissis...a decorrere dal 01-02-2020 e con scadenza dunque fissata al 31-01-2026. Ai sensi...omissis... il contratto si rinnoverà automaticamente per la medesima durata ...omissis...al 31-01-2032, se non interverrà disdetta .....omissis.....12 (dodici) mesi prima della scadenza".*
- ✓ *"3 CANONE E PAGAMENTI - Il canone annuale viene convenuto tra le parti, per i primi sei anni, in euro 12.000,00 (dodicimila/00) oltre I.V.A. di legge, da ripartirsi tra le locatrici nella seguente misura: .....omissis.....Il canone dovrà essere corrisposto alle società locatrici, ...omissis..... in 12 (dodici) rate mensili anticipate d'importo pari a euro 1.000,00.....omissis.... Le parti convengono espressamente che suddetto canone stabilito per i primi 6 (sei) anni, pari a euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui, è stabilito in funzione delle opere e migliorie che la conduttrice si obbliga a eseguire nel suddetto termine, espressamente elencate all'art.5 del presente contratto. In caso di rinnovo automatico, a far data quindi dal 01-02-2026, il canone ...omissis... in euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) oltre IVA.....omissis...."*
- ✓ *"5 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE - La società concede in locazione .....omissis... Il conduttore si obbliga a eseguire, a sua cura e spese ed entro il 31-01-2026, poiché di tali interventi...omissis...."*

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali (Responsabilità, Subaffitto ecc.).

**Il contratto registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e si ritiene quindi opponibile alla procedura.**

Contratto di locazione in riferimento ai beni alla data del 20.02.2020 - **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

### 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:*

Si fa rilevare che l'unità immobiliare fa parte di immobile che risulta essere sottoposto a:

- ✓ Immobile sottoposto al vincolo storico-artistico, giusta notifica del Decreto in data 5/7/1915 ai sensi della legge 20/6/1909 n. 364, compreso nell'elenco degli immobili monumentali della Città di Rimini dell'anno 1916 e 1932 ed al vincolo ex art.71 terzo comma della legge 1/6/1939 n. 1089, come risulta dal certificato rilasciato

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

dalla Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna in data 31/5/1979.

- ✓ Immobile dichiarato di importante interesse, ai sensi del D.Lg. 22 gennaio 2004 n. 42 modificato con i DD. Lg. 24 Marzo 2006, nn. 156 e 157 (cd. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con Decreto in data 28 maggio 1982 del Ministero per i beni Culturali e Ambientali trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Rimini (RN) servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 novembre 1982 all’articolo R.P. 5.404.

4.1.4 *Altre limitazioni d’uso:*

**Nessuna**

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , contro

- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , quale terzo datore di ipoteca,

e in qualità di debitori non datori di ipoteca:

- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,
- \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,

a firma di Notaio Di Nardo Pietro in data 12/04/2012 Rep. 642 Racc. 468 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini in data 16/04/2012 ai nn. R.G. 5577 – R.P. 844

Importo ipoteca: 675.000,00 euro

Importo capitale: 450.000,00 euro

\*\*\*\*\* elegge domicilio in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .

Tale iscrizione insiste anche su altro bene oggetto di E.I.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 08/02/2022 al Rep. n.446 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 05/04/2022 ai nn. R.P. 3418 / R.G. 5114.

\*\*\*\*\* elegge domicilio c/o Avv. Giuseppe Abenavoli con studio in Napoli – Piazza Piedigrotta n. 9.

PEC: [giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it)

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 € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

| Formalità          | Importo      | 0,005 -<br>minimo<br>200,00 | Diritto fisso | Costo totale |
|--------------------|--------------|-----------------------------|---------------|--------------|
| Ipoteca volontaria | € 675.000,00 |                             | € 35,00       | € 35,00      |
| Pignoramento       |              |                             | € 294,00      | € 294,00     |
| TOTALE             |              |                             |               | € 329,00     |
| Onorari            | n° formalità | 2                           | € 200,00      | € 400,00     |
| TOTALE GENERALE    |              |                             |               | € 729,00     |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 27/12/2022 è allegato al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento a:

- ✓ Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 940/90 del 08/07/1991,
- ✓ Elaborato grafico allegato alla Cila in Sanatoria n. 507/2019 presentata il 27/02/2019.

Alla data del sopralluogo l'unità aveva le caratteristiche tipiche della residenza con un cambio di destinazione d'uso già rilevato dai controlli edilizi del Comune di Rimini in sede di loro sopralluogo. Tale cambio di destinazione non è ammesso dalle normative vigenti.

Dal confronto tra gli elaborati citati e lo stato di fatto del negozio si rilevano le seguenti difformità:

- a) Lievi difformità di alcune misure lineari dei vari locali e dell'altezza.
- b) E' presente sopra la porta di accesso al bagno ricavato sotto il vano scala una putrella in acciaio con sovrastante contro parete in cartongesso che si estende parzialmente anche sulla parete esterna
- c) Sono presenti una colonna in acciaio e una contro parete in cartongesso in aderenza al vano ascensore del "Palazzo Vignali". E' inoltre presente una porta interna scorrevole posta fronte uno degli accessi del negozio.  
La Cila in sanatoria presentata al fine di sanare alcune delle opere abusive che erano state oggetto di procedimento repressivo fa riferimento alla realizzazione di pareti in cartongesso rivestite con pannelli in legno che fungono da disimpegni e separano i due locali principali.
- d) Nel riportare le pareti che creano uno dei disimpegni con funzione di collegamento tra i due vani principali non è stata rappresentata la parziale tamponatura della porta esistente nella muratura portante con prolungamento della stessa con lastre di cartongesso.
- e) Nel locale doccia, nella muratura portante, è stata realizzata nicchia di piccole dimensioni onde inserire al suo interno il termo arredo.
- f) Per il locale principale fronte Corso Papa Giovanni XXIII e relativi anti e w.c. sono in corso dei lavori edili (non ancora ultimati) per i quali non risulta essere stata presentata pratica autorizzativa presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti.

Per quanto riguarda la difformità di cui **al punto a)** si ritiene rientrino all'interno delle tolleranze costruttive di cui all'Art. 19 Bis L. 23/2004.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Le difformità indicate **ai punti b) e c)** si ritiene che siano parte delle opere contestate in sede di procedimento repressivo che alla data odierna non sono ancora state demolite. Con riferimento ad esse si dovrà procedere con la demolizione.

Per la difformità indicata **al punto d)**, considerato che l'elaborato grafico allegato alla Cila in Sanatoria non rappresenta lo stato di fatto, si rende necessaria la presentazione di nuova pratica Cila in Sanatoria con contestuale trasmissione dei documenti alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti al fine di ottenere l'autorizzazione ai lavori.

- La difformità indicata **al punto e)** si ritiene sia da sanare presentando pratica di sanatoria con contestuale trasmissione dei documenti alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti al fine di ottenere l'autorizzazione ai lavori.

Il costo minimo per la Pratica in Sanatoria è di 1.000,00 euro incrementabile per maggiori oneri non precisabili in questa sede. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Si fa presente che il procedimento repressivo del Comune di Rimini è a tutt'oggi aperto e che si chiuderà solo con la presentazione di una nuova pratica edile in sanatoria per le opere sanabili rilevate in sede di sopralluogo e verifica di demolizione di quanto non regolarizzabile.

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

Si ritiene che la planimetria catastale depositata presenti difformità non sostanziali che non vanno ad incidere sulla rendita catastale per cui non necessita aggiornamento catastale.

#### **4.4. Vincoli a favore della proprietà**

4.4.1 *Servitù:*

**Nessuna**

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

##### **Negoziato censito al Sub. 29 - Condominio "Palazzo Vignali"**

Dalla comunicazione rilasciata in data 05.10.2022 si evidenzia quanto segue, rimandando per i dettagli alla documentazione **allegata al n. 5.**

Spese da saldare esercizio 2021-2022 € **3.723,44**

Spese da saldare esercizio 2022-2023 € **2.067,94**

Risultano spese straordinarie deliberate / in corso di approvazione € **840,58**

Sul bene pende Decreto Ingiuntivo n. 1051/2022 del 19/09/2022 tra il condominio e gli esecutati.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di \*\*/\*\*
- \*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*, proprietaria per la quota di \*\*/\*\*

**proprietarie dal 12/04/2012 ad oggi per le quote sopra indicate** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Di Nardo Pietro in data 12/04/2012 Rep. 643 - Racc. 469 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - in data 16/04/2012 ai nn. R.G. 5578, R.P. 3684.

N.B. a margine della nota di trascrizione risulta annotazione n. 3084 del 27/12/2012 a cancellazione condizione sospensiva (per avveramento) come da atto Notaio Di Nardo Pietro Rep. 1139 Racc. 804 del 26/11/2012 iscritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio in data 27/12/2012 ai nn. R.G. 17135, R.P. 3084.

### 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* Codice Fiscale: \*\*\*\*\* **proprietaria per la quota di 1/1 dal 16/12/1992 al 12/04/2012** in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio in data 16/12/1992, Rep. 66985, Racc. 5355, trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 19/12/1992 ai n. R.G. 10681, R.P. 8009. **Ante Ventennio.**
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , Codice Fiscale: \*\*\*\*\* , proprietaria da ante ventennio fino al 16/12/1992.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**Trattasi di fabbricato la cui costruzione risale al secolo XVII,**

- ✓ Autorizzazione Prog. n. 691/82 del 15/5/1982.
- ✓ Autorizzazione Prog. n. 372/87 del 06/4/1987.
- ✓ Variante Prog. n. 37/89 del 30/1/1989 alla Autorizzazione Prog. n. 372/87.
- ✓ Concessione in Sanatoria n. 2893 del 12/06/1991 inerente a: "Modifiche estetiche ampliamento e cambio di destinazione in fabbricato adibito a negozi, uffici, e civile abitazione".
- ✓ Concessione Edilizia Prog. n. 940/90 del 08/07/1991.
- ✓ Autorizzazione di abitabilità/usabilità n. 90 del 25/09/1991.
- ✓ Procedimento Repressivo n. 3150/2017 (pratica aperta in attesa di definizione della Cila in Sanatoria n. 507/2019).
- ✓ Cila in sanatoria n. 507/2019 presentata il 27/02/2019 Prot. 56527 (pratica aperta).

**Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto-**

### A – Negozio

Negozio posto al piano terra con fronte su Corso Papa Giovanni XXIII cui si accede unicamente tramite il porticato interno del "Palazzo Vignali" che presenta caratteristiche di pregio la cui costruzione originaria risale al secolo XVII.

La destinazione d'uso attuale è originata dalla pratica di condono edilizio rilasciata in data 12/06/1991, la modalità d'intervento massimo previsto dal RUE è il RESTAURO SCIENTIFICO.

L'unità risulta composta principalmente da due ampi vani separati/comunicanti tra loro tramite disimpegni realizzati con pareti in cartongesso. Le finestre sono poste ad un'altezza da terra che non consente la veduta diretta nè interna nè esterna.

Il "Palazzo Vignali" ha accesso su Corso Papa Giovanni XXIII n. 14 e da Vicolo Gozio de Battagli dove è posto l'accesso carrabile alla corte interna dello stesso. In ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

### Attestazione di Prestazione Energetica

In data 29/12/2022 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "E" – Allegato n. 6**

#### Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento urbanistico Edilizio RUE approvato con C.C. n. 16 del 15/03/2016 e successive modifiche nella Tav. 1.8 Ambiti Urbani l'immobile è ricompreso all'interno del Centro Storico – ACS – Centro Storico (art. 48).

Nella Tavola 2-3 "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico" l'immobile viene individuato come di **Tutela Categoria A** - Unità edilizie, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (restauro scientifico) art. 49 comma 2.

Nelle tavole del PSC si evidenziano coloritura e retinatura nella tavola Vincoli 2.1a e 2.1c – Tutele storiche che classificano l'immobile come "23 – Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico ai sensi A9 comma 1 L.R. 20/2000 - RS" e "22 – Beni Culturali (1) – Beni culturali - Tutela diretta".

Nella tavola Vincoli 2.2a – Tutele archeologiche l'immobile viene classificato in alto grado di potenzialità archeologiche.

| Destinazione           | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie commerciale | Sup. reale lorda | 225,83                  | 1,00         | 225,83             |
| <b>Totale mq.</b>      |                  |                         |              | <b>225,83</b>      |

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Strutture verticali:</i> | Il fabbricato ha struttura portante in muratura. |
| <i>Fondazioni:</i>          | Non rilevabili.                                  |
| <i>Solai:</i>               | I solai sono in legno                            |
| <i>Copertura:</i>           | Copertura a falde.                               |

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <i>Infissi esterni:</i> | Il vano posto fronte Corso Papa Giovanni XXIII ha finestre con infissi in legno e vetro camera con apertura a due ante e inferriate, le altre finestre dell'unità sono a vasistas con vetro singolo e inferriate. Gli ingressi all'unità sono costituiti da portoni in legno. |
| <i>Pareti esterne:</i>  | L'edificio ha paramento esterno a faccia vista ad eccezione del piano terra fronte corte che risulta tinteggiato.   |
| <i>Pavim. Esterna:</i>  | La pavimentazione sotto il porticato in parte è in mattoni con inserti centrali in marmo, la restante parte ha mattonelle in cotto, la corte è in ciottoli.   |
| <i>Pavim. Interna:</i>  | In alcuni locali è stata realizzata pavimentazione in resina sopra l'esistente.   |

##### Impianti:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>Antifurto:</i>         | Non presente  |
| <i>Aria Condizionata:</i> | Non presente  |
| <i>Termico:</i>           | Il riscaldamento dei vani avviene tramite termosifoni alimentati da caldaia a gas di rete.                          |
| <i>Elettrico:</i>         | Sottotraccia dotato di quadro elettrico. Si fa rilevare che l'impianto deve essere ultimato su porzione dell'unità. |
| <i>Idrico:</i>            | Sottotraccia.   |

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

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

| <b>Negozi censiti N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 74 - Map. 933 - Sub. 29</b> |                   |                |               |                   |
|--|-------------------|----------------|---------------|-------------------|
| <b>Piano Terra</b>   |                   |                |               |                   |
| <b>Locale</b>  | <b>Sup. Netta</b> | <b>Altezza</b> | <b>Espos.</b> | <b>Condizioni</b> |
| Negozi 1   | 92,14             | 3,79/4,36      | O/E           | Sufficiente       |
| Anti 2   | 5,24              | ///            | ///           | Sufficiente       |
| Bagno 2  | 1,63              | ///            | ///           | Sufficiente       |
| Doccia   | 5,43              | Min. 2.30      | ///           | Sufficiente       |
| Disimpegno 2   | 1,88              | 2,24/3,03      | ///           | Sufficiente       |
| Negozi 2   | 74,12             | 3,92           | S/E           | Sufficiente       |
| Disimpegno 1   | 1,75              | 2,24           | ///           | Sufficiente       |
| Anti 1   | 1,81              | 2,84           | ///           | Sufficiente       |
| Bagno 1  | 2,20              | 2,89           | N             | Sufficiente       |
| <b>Totale piano terra</b>  | <b>186,20</b>     |                |               |                   |

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica** (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2022 riporta per **Negozi** (*con stato conservativo Normale*) ubicati in **zona B1 Centrale/ Centro Storico e borgo San Giuliano** valori compresi tra euro 2.3000,00 ed euro 8.200,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a dicembre 2022 per la **zona Centro Storico** cita per Negozi valori compresi tra euro 2.813,00 ed euro 6.010,00 a metro quadrato.

Si è poi verificato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona del centro storico il valore di probabile realizzo di immobili con caratteristiche similari.

Le agenzie contattate facevano notare che l'unità oggetto di stima manca della caratteristica principale dei negozi cioè la visibilità dell'interno dall'esterno, essa ha solo una piccola vetrina e considerate inoltre le caratteristiche illustrate dal sottoscritto riepilogabili in:

- ingresso all'unità posto (allo stato attuale) su cortile interno al fabbricato e accesso consentito mediante chiamata al campanello di ingresso,
- ubicazione in zona ztl su strada di minore passeggio,
- necessità di presentare pratiche edilizie al fine di sanare le difformità esistenti, inoltre lo stato di conservazione necessità di completamento dei lavori edili in corso, il ripristino della pavimentazione, l'eliminazione della perdita e/o dell'infiltrazione nella zona bagno ect.,

gli operatori del mercato immobiliare ritengono che il valore dell'unità possa variare da 1.800,00 euro a 2.500,00 euro a metro quadrato.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Per quanto sopra ritenendo più consone ed adeguate alla determinazione del valore le considerazioni espresse dalle varie agenzie immobiliari contattate, si indica un valore di euro **2.100,00 a metro quadrato**.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Negozio

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

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Negozio      | 225,83                 | 2.100,00        | € 474.243,00       |
|              | 225,83                 |                 | € 474.243,00       |

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo:                       | € 474.243,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00       |
| - Valore complessivo intero:          | € 474.243,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 474.243,00 |

### Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda escluso corti | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Negozio  | 225,83                         | € 474.243,00                  | € 474.243,00           |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

|   |              |
|---|--------------|
| VALORE NETTO  | € 474.243,00 |
| Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti | € 47.424,30  |

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

|  |              |
|--|--------------|
| Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. | € 425.000,00 |
|--|--------------|

Relazione lotto 001 creata in data 29/12/2022  
Codice documento: 0032/2022

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN)**  
**Corso Papa Giovanni XXIII n. 14 - Vicolo Gozio de Battagli**  
**Lotto 002**

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

Il lotto identifica una unità immobiliare facente parte di “Palazzo Vignali” avente destinazione d’uso a posto auto scoperto.

**A. Posto auto in Rimini (RN) Vicolo Gozio de Battagli** in ragione di piena proprietà:

- \*\*\*\*\* \*\* sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale: \*\*\*\*\* , per la quota di \*\*/\*\* ,
- \*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\* , codice fiscale: \*\*\*\*\* , per la quota di \*\*/\*\* ,

Il bene è stato ricavato nella corte interna del “Palazzo Vignali” e vi si accede tramite cancello carrabile automatizzato da Vicolo Gozio de Battagli.

Il bene è posizionato nell’angolo che forma il colonnato ed è delimitato con posizionamento di due chiodi in acciaio inseriti nella pavimentazione in ciottoli.

L’unità sviluppa una superficie lorda complessiva **di circa mq. 12,02**.

L’unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Corso Papa Giovanni XXIII n. 14.

N.C.E.U. Catasto Fabbricati:

- Foglio 74, mappale 993, subalterno 51, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 12 m<sup>2</sup>, posto al piano T - rendita: 58,26 euro.

Intestato a:

- \*\*\*\*\* \*\* sede di \*\*\*\*\* (\*\*) Proprietà per \*\*/\*\*
- \*\*\*\* \*\* sede di \*\*\*\*\* (\*\*) proprietà per \*\*/\*\*.

*Coerenze:* Sub. 50, Sub. 54 (B.C.N.C.), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- Foglio 74, mappale 993, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1047.

*Coerenze:* Corso Papa Giovanni XXIII, Map. 661, Map. 4800, Vicolo Gozio de Battagli, Map. 3070, Map. 2645, Map. 994, salvo altri

**Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**

**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Quanto al quesito 1 di cui all’incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria dello stato di fatto

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- \*\*\*\*\* \*\* è società di capitale con sede in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\* .
- \*\*\*\* \*\* è società di capitale con sede in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\* .

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Per tutte le informazioni si rimanda alla rispettiva visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini  
Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Caratteristiche della zona           | Il bene si trova in centro storico del Comune di Rimini in zona ZTL. La zona è residenziale con presenza di attività commerciali e studi professionali. |
| Servizi della zona                   | La zona è dotata di tutti i servizi nelle immediate vicinanze.  |
| Caratteristiche delle zone limitrofe | Le zone adiacenti presentano le medesime caratteristiche, tipiche del centro storico.   |
| Collegamenti pubblici                | Presenti nelle vicinanze con il polo di trasporti della stazione ferroviaria a meno di un chilometro.   |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il posto auto risultava libero.

Si rileva che esiste contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato a Rimini (TG3) in data 20/02/2020 al n. 1563, serie 3T a favore della "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*".

Di seguito si riportano alcuni stralci delle condizioni di contratto:

- ✓ *“Che la società “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*” ha richiesto la disponibilità di suddetti locali per l'esercizio della propria attività, nonché per adibire gli stessi ad uso foresteria per propri dipendenti”.*
- ✓ *“2. DURATA - la durata della locazione viene convenuta per un periodo di anni 6 (sei)...omissis...a decorrere dal 01-02-2020 e con scadenza dunque fissata al 31-01-2026. Ai sensi...omissis... il contratto si rinnoverà automaticamente per la medesima durata ...omissis...al 31-01-2032, se non interverrà disdetta .....omissis.....12 (dodici) mesi prima della scadenza”.*
- ✓ *“3 CANONE E PAGAMENTI - Il canone annuale viene convenuto tra le parti, per i primi sei anni, in euro 12.000,00 (dodicimila/00) oltre I.V.A. di legge, da ripartirsi tra le locatrici nella seguente misura: .....omissis.....Il canone dovrà essere corrisposto alle società locatrici,...omissis..... in 12 (dodici) rate mensili anticipate d'importo pari a euro 1.000,00.....omissis.... Le parti convengono espressamente che suddetto canone stabilito per i primi 6 (sei) anni, pari a euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui, è stabilito in funzione delle opere e migliorie che la conduttrice si obbliga a eseguire nel suddetto termine, espressamente elencate all'art.5 del presente contratto. In caso di rinnovo automatico, a far data quindi dal 01-02-2026, il canone ...omissis... in euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) oltre IVA.....omissis.....”*
- ✓ *“5 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE - La società concede in locazione.....omissis... Il conduttore si obbliga a eseguire, a sua cura e spese ed entro il 31-01-2026, poiché di tali interventi...omissis....”.*

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali (Responsabilità, Subaffitto ecc.).

**Il contratto registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e si ritiene quindi opponibile alla procedura.**

Contratto di locazione in riferimento ai beni alla data del 20.02.2020 - **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**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:*

Si fa rilevare che l'unità immobiliare fa parte di immobile che risulta essere sottoposto a:

- ✓ Immobile sottoposto al vincolo storico-artistico, giusta notifica del Decreto in data 5/7/1915 ai sensi della legge 20/6/1909 n. 364, compreso nell'elenco degli immobili monumentali della Città di Rimini dell'anno 1916 e 1932 ed al vincolo ex art.71 terzo comma della legge 1/6/1939 n. 1089, come risulta dal certificato rilasciato dalla Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna in data 31/5/1979.
- ✓ Immobile dichiarato di importante interesse, ai sensi del D.Lg. 22 gennaio 2004 n. 42 modificato con i DD. Lg. 24 Marzo 2006, nn. 156 e 157 (cd. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con Decreto in data 28 maggio 1982 del Ministero per i beni Culturali e Ambientali trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini (RN) servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 novembre 1982 all'articolo R.P. 5.404.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , contro

- \*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , quale terzo datore di ipoteca,

e in qualità di debitori non datori di ipoteca:

- \*\*\*\* \* con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,

- \*\*\*\*\* \* con sede in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,

a firma di Notaio Di Nardo Pietro in data 12/04/2012 Rep. 642 Racc. 468 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini in data 16/04/2012 ai nn. R.G. 5577 – R.P. 844

Importo ipoteca: 675.000,00 euro

Importo capitale: 450.000,00 euro

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* elegge domicilio in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .

Tale iscrizione insiste anche su altro bene oggetto di E.I.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* a firma

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 08/02/2022 al Rep. n.446 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 05/04/2022 ai nn. R.P. 3418 / R.G. 5114.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* elegge domicilio c/o Avv. Giuseppe Abenavoli con studio in Napoli – Piazza Piedigrotta n. 9.

PEC: [giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Luigi Ortolani

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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 € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità          | Importo      | 0,005 -<br>minimo<br>200,00 | Diritto fisso | Costo totale |
|--------------------|--------------|-----------------------------|---------------|--------------|
| Ipoteca volontaria | € 675.000,00 |                             | € 35,00       | € 35,00      |
| Pignoramento       |              |                             | € 294,00      | € 294,00     |
| TOTALE             |              |                             |               | € 329,00     |
| Onorari            | n° formalità | 2                           | € 200,00      | € 400,00     |
| TOTALE GENERALE    |              |                             |               | € 729,00     |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 27/12/2022 è allegato al numero 3.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Non risultano elaborati grafici che individuino i posti auto ricavati all'interno della corte condominiale. Gli stessi si ritengono regolari dal punto di vista urbanistico in quanto la loro creazione non comporta opere edili in quanto sono stati delimitati inserendo nella pavimentazione in ciottoli chiodi in acciaio.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Si ritiene che la planimetria catastale depositata sia conforme allo stato di fatto rilevato.

**4.4. Vincoli a favore della proprietà**

4.4.1 *Servitù:*

**Nessuna**

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

**Posto auto censito al Sub. 51- Condominio "Palazzo Vignali"**

Dalla comunicazione rilasciata in data 05.10.2022 si evidenzia quanto segue, rimandando per i dettagli alla documentazione **allegata al n. 5.**

Spese da saldare esercizio 2021-2022 **€ 62,04**

Spese da saldare esercizio 2022-2023 **€ 20,95**

Risultano spese straordinarie deliberate / in corso di approvazione **€ 5,03**

Sul bene pende Decreto Ingiuntivo n. 1051/2022 del 19/09/2022 tra il condominio e gli esecutati.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuali proprietari:**

- \*\*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\*\* , proprietaria per la quota di \*\*/\*\*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



- \*\*\*\* \*\* con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*, proprietaria per la **quota di \*\*/\*\***  
**proprietarie dal 12/04/2012 ad oggi per le quote sopra indicate** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Di Nardo Pietro in data 12/04/2012 Rep. 643 - Racc. 469 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - in data 16/04/2012 ai nn. R.G. 5578, R.P. 3684.  
N.B. a margine della nota di trascrizione risulta annotazione n. 3084 del 27/12/2012 a cancellazione condizione sospensiva (per avveramento) come da atto Notaio Di Nardo Pietro Rep. 1139 Racc. 804 del 26/11/2012 iscritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio in data 27/12/2012 ai nn. R.G. 17135, R.P. 3084.

#### 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* Codice Fiscale: \*\*\*\*\* **proprietaria per la quota di 1/1 dal 16/12/1992 al 12/04/2012** in forza di atto di compravendita a firma dal Notaio Umberto Zio in data 16/12/1992, Rep. 66985, Racc. 5355, trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 19/12/1992 ai n. R.G. 10681, R.P. 8009. **Ante Ventennio.**
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*, proprietaria da ante ventennio fino al 16/12/1992.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE

**Trattasi di fabbricato la cui costruzione risale al secolo XVII,**

Non risultano pratiche con elaborati grafici che individuino i posti auto esistenti.

**Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto-**

| A – Posto Auto Scoperto |
|-------------------------|
|                         |

Posto auto scoperto realizzato all'interno della corte del Palazzo Vignali avente accesso da Vicolo Gozio de Battagli. Il bene è posizionato nell'angolo che forma il colonnato ed è delimitato mediante posizionamento di due chiodi in acciaio inseriti nella pavimentazione in ciottoli.

In ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

#### Attestazione di Prestazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta ad attestazione di certificazione energetica.

#### Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento urbanistico Edilizio RUE approvato con C.C. n. 16 del 15/03/2016 e successive modifiche nella Tav. 1.8 Ambiti Urbani l'immobile è compreso all'interno del Centro Storico – ACS – Centro Storico (art. 48).

Nella Tavola 2-3 "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico" l'immobile viene individuato come di **Tutela Categoria A** - Unità edilizie, che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (restauro scientifico) art. 49 comma 2.

Nelle tavole del PSC si evidenziano coloritura e retinatura nella tavola Vincoli 2.1a e 2.1c – Tutele storiche che classificano l'immobile come "23 – Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico ai sensi A9 comma 1 L.R. 20/2000 - RS" e "22 – Beni Culturali (1) – Beni culturali - Tutela diretta".

Nella tavola Vincoli 2.2a – Tutele archeologiche l'immobile viene classificato in alto grado di potenzialità archeologiche.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

| Destinazione        | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Posto auto scoperto | Sup. reale lorda        | 12,02                   | 1,00         | 12,02              |
|                     | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>12,02</b>            |              | <b>12,02</b>       |

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Strutture verticali: | ///// |
| Copertura            | ///// |

#### Componenti edilizie e costruttive:

|  |   |
|--|---|
| Cancello di accesso alla corte comune: | Cancello carrabile in ferro motorizzato con all'interno accesso pedonale. |
| Pareti esterne:                        | ////////  |
| Pavim. Unità:                          | In ciottoli   |

#### Impianti:

|           |   |
|-----------|---|
| Elettrico | Presente impianto esterno condominiale. |
|-----------|---|

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

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

| Posto auto scoperto posto al piano terra censito N.C.E.U. del Comune di Rimini Fog. 74 - Map. 993 - Sub. 51 |              |         |        |            |
|---|--------------|---------|--------|------------|
| Locale  | Sup. Netta   | Altezza | Espos. | Condizioni |
| Posto Auto Scoperto   | 12,02        |         | E      | Buono      |
| <b>Totale</b>   | <b>12,02</b> |         |        |            |

### Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2022 riporta **Posti auto scoperti** ubicati in **zona B1 Centrale/ Centro Storico e borgo San Giuliano** valori compresi tra euro 980,00 ed euro 1.400,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a dicembre 2022 per la **zona Centro Storico** cita per Posti Auto Scoperti valori compresi tra euro 845,00 ed euro 1.174,00 a metro quadrato.

Si è inoltre verificato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona del centro storico il valore di unità immobiliari con caratteristiche similari.

In considerazione della tipologia del bene, stante la notevole scarsità di posti auto / parcheggi in centro storico, tenendo conto della dimensione, dello stato di conservazione e della sua ubicazione hanno espresso valori a corpo tra euro 25.000,00 ed euro 35.000,00.

Per quanto sopra ritenendo più consono ed adeguato alla determinazione del valore quanto espresso dalle varie agenzie immobiliari si indica un valore di euro **2.500,00 a metro quadrato**

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Posto auto scoperto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto auto   | 12,02                  | 2.500,00        | € 30.050,00        |
|              | 12,02                  |                 | € 30.050,00        |

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo:                       | € 30.050,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00      |
| - Valore complessivo intero:          | € 30.050,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 30.050,00 |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile            | Superficie lorda escluso corti | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Posto Auto Scoperto | 12,02                          | € 30.050,00                   | € 30.050,00            |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

|   |             |
|---|-------------|
| VALORE NETTO  | € 30.050,00 |
| Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti | € 3.005,00  |

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

|  |             |
|--|-------------|
| Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. | € 27.000,00 |
|--|-------------|

Relazione lotto 002 creata in data 29/12/2022

Codice documento: 0032/2022

La presente relazione si compone di 14 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazione di Prestazione Energetica

Con Osservanza.

Il Tecnico  
Stefano Geom. Zaghini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini