

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

contro

**XXXXX**

N. Gen. Rep. **000043/2023**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Battistini Massimo**

**ELABORATO PERITALE**

**Integrazione n. 1**

*Tecnico incaricato: Geom. Andrea Stortoni*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56*  
*C.F. STRNDR85B06H294P*

*con studio in Rimini (Rimini) via Buoizzi n° 4*  
*telefono: 0541/735557*  
*cellulare: 3495366115*  
*email: geom.andreastortoni@gmail.com*  
*pec: andrea.stortoni@geopec.it*

**Beni nel Comune di Rimini, Via Barcarola n. 22**  
**Lotto Unico**

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

A Proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio, sito nel Comune di Rimini, Via Barcarola n. 10.  
Unità immobiliare che si sviluppa al piano terra composto da: laboratorio/magazzino, ufficio,  
piccolo spogliatoio e w.c. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva  
di circa mq **221,12**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 36, Particella 142, Zona Censuaria. 3, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 113 mq,  
Superficie Catastale 242 mq, Rendita € 484,38;

Confini:

- Lato Nord confina con la Particella 162;
- Lato Sud confina con le Particelle 141 e 146;
- Lato Ovest confina con le Particelle 146 e 153;
- Lato Est confina con le Particelle 143, 155 e 163;

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, Cod. Fisc.  
XXXXX.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	Zona agricola del Comune di Rimini. Prospiciente la ferrovia, l'immobile si trova a pochi chilometri dalla zona costiera. Nella zona è presente il Campo sportivo Torre Pedrera e la stazione ferroviaria di Torre Pedrera.
Urbanizzazione della zona:	La zona è provvista delle opere d'urbanizzazione primarie e secondarie.
Caratteristiche zone limitrofe:	Nelle vicinanze sono presenti il Parco divertimenti "Italia in Miniatura". Inoltre si trova a pochi chilometri dall'Ospedale Privato "Sol et Salus" di Rimini e dal supermercato "Conad Superstore".
Servizi della zona:	A meno di un chilometro è presente la scuola primaria "Carla Ronci" e le scuole dell'infanzia comunali "La Vela". Lungo la ferrovia sono presenti diverse fermate dell'autobus e sul lungomare di Torre Pedrera sono presenti numerosi hotel e ristoranti. L'immobile si trova anche a pochi chilometri dal casello dell'uscita dell'autostrada Rimini-Nord
Collegamenti pubblici:	Autobus – Strada Statale SS16 – Treno

### 3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2024 l'immobile risulta essere occupato dal Sig. XXXXX, nato XXXXX il XXXXX Cod. Fisc. XXXXX, conduttore dell'immobile sito in Via Barcarola n. 22 tramite contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/06/1998 con il Sig. XXXXX, nato XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX e residente a XXXXX Via XXXXX.

Il contratto ha le seguenti caratteristiche:

-Durata anni 6 con decorrenza dal 01/06/1998 e scadenza il 31/05/2004 tacitamente Rinnovabile di anni 6 ( a rinnovo)

Segue la nota ( vedi allegato ) dell'Agenzia dell'Entrate:

Contratto di Locazione registrato in data 15/06/1998 presso Ufficio di Rimini, Serie 3 n. 2433, data fine contratto di locazione 31/05/2028;

-Canone (relativo al solo immobile): annui £ 10.000.00 ( lire) con 4 rate trimestrali da £ 2.500.000 (lire)

( per semplificare £ (lire) 10.000.000 = € 5.164,56 ( canone annuo )

4 rate trimestrali £ (lire) 2.500.000 = € 1.291,14

Con scrittura integrativa allegata al Contratto di Locazione (sopra indicato) dalla data del 01/08/2021 il canone è di € 13.440,00 all'anno, da pagarsi mediante 4 rate trimestrali di € 3.360,00 cadauna.

**Opponibile alla procedura** in quanto sottoscritto in data anteriore al pignoramento.

Copia del contratto allegato al presente documento.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.1.5. **Nessuna**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MALATESTIANA-CREDITO COOPERTIVO-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Rimini (RN), Cod. Fisc. 03310710409 ed a carico di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX Cod. Fisc. XXXXX a firma del Notaio Buglione Valentina con sede in San Mauro Pascoli (FO) in data 24/09/2015, trascritto agli atti il 28/09/2015 con rep. 1563/1074, registro generale n. 11874, registro particolare n. 2147.

Importo Capitale € 158.800,00

Importo Totale € 200.000,00

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIM CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A.** con sede a Rimini (RN), Cod. Fisc. 00205680408 ed a carico di XXXXX nato a XXXXX, il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX in data 12/11/2018, trascritto agli atti il 19/03/2019 con rep. 1007/2017, registro generale n. 4092, registro particolare n. 647.

Importo Capitale € 130.000,00

Importo Totale € 250.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

**TRASCRIZIONE** derivante da verbale di pignoramento a favore di **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.** con sede a Conegliano (TV), Cod. Fisc. 05273160266 ed a carico di XXXXX nato a XXXXX, il XXXXXX, Cod. Fisc. XXXXX in data 01/03/2023, trascritto agli atti il 14/04/2023 con rep. 524, registro generale n. 5867, registro particolare n. 4129.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Convenzione tra Comune di Rimini e soggetti privati in relazione a Cessione di Aree Edificabili nella Zona Artigianale di Torre Pedrera, stipulata in data 10/04/1978, registrata in data 02/05/1978 n. 1965 e alla Conservatoria il 03/05/1978 reg n. 3162. (*La Convenzione risulterebbe essere attiva*).

Canale Consorziiale Brancona, il cui tracciato attuale è riscontrabile dall'allegato estratto di mappa, è un corpo idrico superficiale di bonifica che impone un vincolo sulle aree frontistanti in Dx e Sx idraulica per una larghezza di 10 m. misurati dal limite di proprietà demaniale, così come previsto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica Consorziiale all'art. 3.

(*Vedi Documentazione allegata*)

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.273,00 di cui € 1.673,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 200.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 250.000,00	€ 1.250,00	€ 94,00	€ 1.344,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.673,00
Onorari	N° formalità	3 x €200,00		€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.273,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 08/02/2024.

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

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sono presenti n. 3 passi carri, sprovvisti di regolare cartello, da verificare la loro regolarità comunale. L'accesso carraio di utilizzo principale prospiciente Via Barcarola (lato dx del fabbricato) ha subito una leggera modifica nella pendenza su strada, anche con modifica circostante della pavimentazione (sempre inerente alla pendenza), per queste opere il Titolo non è presente in Comune. Esternamente vi è un importante struttura in acciaio, con travi ancorate a terra da bulloni e copertura non permeabile, che fungono da "gazebo", tale richiesta non è presente agli atti, per cui si richiede il suo completo e totale smontaggio. Sulla parte retro del fabbricato, è presente una piccola pensilina sporgente, la quale, ha subito un importante adeguamento sismico, con l'aggiunta di strutture di sostegno in acciaio, il tutto senza alcun titolo presentato, quindi di fatto non regolare.

Vi sono anche internamente delle irregolarità, le misure interne ed esterne rilevate rientrano quasi tutte nelle tolleranze delle normative vigenti, solo alcune non rientrano, poi vi è un soppalco non autorizzato. La stanza tra l'ufficio e il bagno doveva essere adibita a secondo ufficio (Domanda di Condonò), attualmente è adibito ad uso diverso, mentre nella planimetria catastale è adibita a spogliatoio.

Il manto di copertura è totalmente in eternit, è consigliato incaricare una ditta specializzata per lo smaltimento e redigere preventivo per nuova copertura.

**Si precisa che l'attuale domanda di Condonò L.47/85 Reg. 10127 è attualmente aperta, non definita. I termini per il rilascio sono complessi e necessita, ( per chi acquista) di eseguire tramite un tecnico di fiducia la definizione del Condonò in quanto il fabbricato è stato costruito in assenza di Autorizzazioni Edilizie.**

Stando a quanto ricevuto da parte del Comune di Rimini, letto e visionato l'Atto, la Convezione stipulata tra lo stesso Comune di Rimini e le parti in data 10/04/1978 Rep. n. 19307 **risulta ancora attività ed efficace** (vedi documento allegato).

Canale Consorziabile Brancona, il cui tracciato attuale è riscontrabile dall'allegato estratto di mappa, è un corpo idrico superficiale di bonifica che impone un vincolo sulle aree frontistanti in Dx e Sx idraulica per una larghezza di 10 m. misurati dal limite di proprietà demaniale, così come previsto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica Consorziabile all'art. 3. (vedi documento allegato).

Pratica in Sanatoria (compresi oneri ): € 7.000,00

Pratica Sismica (eventualmente in sanatoria ) € 3.000,00

Aggiornamento Abitabilità € 2.000,00

Smontaggio tenda e sua struttura: € 3.500,00

Smontaggio Soppalco: € 3.000,00

Oneri Totali: € 18.500,00

**N.B. nella Sanatoria è compresa anche la valutazione della pensilina e il suo adeguamento, ma saranno necessari delle valutazioni più precise per costi e oneri.**

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia in materia urbanistica e anche con competenze e/o specializzazione nella topografica per la eventuale presentazione di pratica in sanatoria e di determinazione della pratica di Condonò Edilizio, con quantificazione corretta di oneri, competente, costi e spese dopo essersi confrontato con tecnici comunali.*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:  
Diversa distribuzione degli spazi interni  
Oneri per Variazione ( compresi diritti catastali ): € 600,00  
Oneri Totali: € 600,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	<b>€ 0,00</b>

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX;

**6.2 Precedenti proprietari:**

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX risulta essere proprietario ultraventennale.

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

**Condono Edilizio L.47/85 Reg. 10127 del 27/03/1986 prot. n. 15533:** Elaborato Grafico esplicativo con evidenziate le parti oggetto di sanatoria dell'immobile sito nel Comune di Rimini, Via Barcarola. Richiedente XXXXX  
( si precisa che attualmente il Condono risulta **APERTO** )

**P.E n. 133693 del 2008** Progetto/intervento di demolizione e nuova costruzione di edificio a destinazione produttiva, sito all'interno dell'area artigianale di Torre Pedrera, Lotto 9. Richiesta dal Sig. XXXXX  
( **INTERVENTO MAI REALIZZATO** )

**P.E n. 15504 del 2013:** Progetto/intervento di demolizione e nuova costruzione di edificio a destinazione produttiva, sito all'interno dell'area artigianale di Torre Pedrera, Lotto 9. Richiesta dal Sig. XXXXX  
( **INTERVENTO MAI REALIZZATO** )

Descrizione **Laboratorio** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio, sito nel Comune di Rimini, Via Barcarola n. 10.  
Unità immobiliare che si sviluppa al piano terra composto da: laboratorio, ufficio, spogliatoio e anti-bagno collegato a due bagni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **221,12**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 36, Particella 142, Zona Censuaria 3, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 242 mq, Rendita € 484,38;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio p. terra	Sup. reale lorda	82,63	1,00	82,63
Ufficio p. terra	Sup. reale lorda	20,15	1,00	20,15
Spogliatoio p. terra	Sup. reale lorda	15,77	1,00	15,77
Bagno p. terra	Sup. reale lorda	8,07	1,00	8,07
Terreno	Sup. reale lorda	945,00	0,10	94,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.071,62</b>		<b>221,12</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Rimini è il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.). L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla Tavola identificata 1.2 - Ambiti Urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale. L'immobile di riferimento rientra nella sottozona ASP1 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive manifatturiere, nello specifico Art. n. 68 delle Norme di Piano

**Caratteristiche descrittive:**

Materiale: per esterno: condizioni:

**Caratteristiche Strutturali**

*Strutture verticali:* materiale: muratura e cemento armato, condizioni: buone

*Strutture orizzontali:* materiale: muratura e laterizi, condizioni: buone

*Copertura:* tipologia: copertura in eternit – non praticabile, condizioni: scarse

**Componenti edilizie e costruttive**

*Infissi esterni:* tipologia: portone in ferro, condizione: sufficienti

tipologia: finestre a doppia anta in pvc con vetro camera, condizioni: discrete

tipologia: legno tamburato, condizioni: sufficienti

*Infissi interni:*

*Pavim. Interna:* materiale gres porcellanato: sufficienti

materiale: gres nei servizi, condizioni: sufficienti

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: discrete

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: discrete  
alimentazione: caldaia

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare dei capannoni appare ancora fiacco. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 2° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 440,00 ed € 620,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 600,00 al metro quadrato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Particella 142	221,12	€ 600,00	€ 132.672,00
<b>Totale</b>		221,12		€ 132.672,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 132.672,00

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica € 18.500,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.417,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

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

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.700,00



La presente relazione si compone di 9 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Certificazione Energetica
4. Autorizzazioni edilizie
5. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 04/03/2024

il perito  
Geom. Andrea Stortoni