

---

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **00160/2023**

**Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al n. 959*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 443*  
*C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Liguria, n. 14A*  
*telefono: 0541643485*  
*cellulare: 360886726*  
*email: arcostudio1@tin.it*

**Bene in Montescudo - Monte Colombo (Rimini), località Osteria Nuova,  
Via Flaminia Conca, n. 650  
Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

A. - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di locale commerciale destinato a ristorante, denominato “ ”, ubicato al piano terra, piano secondo (centrali termiche) e piano primo sottostrada (ripostigli e servizi igienici).

- L'immobile è costituito da porzioni del fabbricato condominiale, denominato “ ”, ad uso autorimesse, commerciale (ristorante) e residenziale, sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN), sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Flaminia Conca, n. 650, angolo Via Colomba, insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Qualità E.U. di Mq. 1.563, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- Il fabbricato è costituito da un unico corpo interrato mentre, fuori terra, è costituito da n. 3 corpi di fabbrica, distinti come Blocco A, Blocco B e Blocco C, separati da adeguati giunti sismici che si sviluppano per complessivi n. 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto).

- L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Blocco B.

L'immobile è così composto:

- piano primo sottostrada: due ripostigli, un anti e un W.C. per una superficie complessiva di Mq. 37,30, circa (al lordo dei muri);
- piano terra: sala ristorante, un anti con W.C. per il personale, un anti con W.C.H. per i clienti e una cucina, per una superficie complessiva di Mq. 143,50, circa (al lordo dei muri);
- piano secondo: due centrali termiche, per una superficie complessiva di Mq. 2,80, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 159,00**, circa, al lordo dei muri.

**N.B.:**

**1.) all'interno della C.T. 1 è stata installata una caldaia a servizio di un appartamento, ubicato al piano primo, non oggetto della presente procedura;**

**2.) nell'elaborato grafico, allegato alla D.I.A. - Prot. n. 06d/2006 del 27.01.2006, la destinazione dei locali è indicata come wine - bar e non come ristorante, occorrerà pertanto, verificare con il servizio A.S.L. competente le necessarie dotazioni (dispensa, deposito bottigliame, ecc.);**

**3.) al momento del sopralluogo si è rilevata la presenza di sedie e tavoli, per la somministrazione di alimenti e bevande, sulla corte comune (B.C.N.C. - Subalterno n. 56) non oggetto della presente procedura.**

**A detta di uno dei locatari, presente al momento del sopralluogo, l'utilizzo della corte suddetta avviene a seguito di accordo tacito tra i condomini;**

**4.) sulla corte comune, sopra menzionata, è installata una copertura protettiva costituita da pilastri e travi in legno con sovrastante tavolato in legno;**

**5.) il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla**

**situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito, dal sottoscritto Stimatore, in data 23.07.2024;**

**6.) in data 28.12.2018 - Pratica n. 04420370407-28.12.2018-1806, è stata deposita S.C.I.A. presso il S.U.A.P. del Comune di Montescudo - Monte Colombo per l'apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande (ALLEGATO N. 1.5).**

Identificazione al Catasto Fabbricati

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:
  - , con sede a ( ), Codice Fiscale -
  - proprietà 1/1;
- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:
  - osteria - bar: Foglio di mappa n. 13, Particella n. 115, Subalterno n. 54, Zona Censuaria //, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza Mq. 129, Superficie Catastale Totale Mq. 138, Rendita Catastale €. 1.752,18, indirizzo Via Conca, Piano S1 - T - 2.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano primo sottostrada: Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Subalterni nn. 34 e 56 (B.C.N.C.), n. 55 (proprietà privata stessa ditta) e n. 35 (proprietà privata altra ditta), salvo altri e come in fatto;
- piano terra: Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Subalterni nn. 33 e 56 (B.C.N.C.) e nn. 31 e 45 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto;
- piano secondo/sottotetto: Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Subalterni n. 56 (B.C.N.C.) e nn. 22 e 23 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115:
  - Subalterno n. 10 - B.C.N.C. (corridoio/disimpegno) ai Subalterni nn. 2 e 3;
  - Subalterno n. 11 - B.C.N.C. (corridoio/disimpegno) ai Subalterni nn. 4 e 5;
  - Subalterno n. 32 - B.C.N.C. (vano scala, ingresso, ecc.) ai Subalterni nn. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 31, 42 e 43;
  - Subalterno n. 33 - B.C.N.C. (ingresso auto, scivolo e spazio di manovra) a tutti i Subalterni;
  - Subalterno n. 34 - B.C.N.C. (spazio di corte) ai Subalterni nn. 35, 37, 38, 54 e 55;
  - Subalterno n. 56 - B.C.N.C. (vano scala e corte) ai Subalterni nn. 22, 23, 35, 37, 38, 54 e 55;

il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 05.12.2006 - Prot. n. RN0115827.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 1.2.**

**N.B.:**

**1.) in data 29.08.2019 con Denuncia di Variazione n. 16927.1/2019 - Pratica RN0051751, in atti dal 29.08.2019, veniva soppresso il Subalterno n. 56 B.C.N.C. e costituito il Subalterno n. 57 (unità afferente edificata su area urbana - B.C.N.C.);**

**2.) a seguito della suddetta Denuncia di Variazione non risulta, agli atti, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in**

**subalterni aggiornato.**

**La mancata presenza del nuovo elaborato planimetrico dipende da un errore, compiuto dal tecnico redattore della variazione catastale, che nell'elaborato planimetrico ha erroneamente indicato la Particella n. 57 invece di quella corretta n. 115.**

### **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)**

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa e idonea.
- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:
  - planimetria catastale identificata al Catasto Fabbricati, del Comune di Montescudo - Monte Colombo (sezione Monte Colombo), con il Foglio di mappa n. 13, Particella n. 115, Subalterno n. 54, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - Prot. RN0115827 in data 05.12.2006, elenco immobili Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 26.03.2024 e 20.08.2024 (**ALLEGATO N. 1.2**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
  - ispezione ipotecaria, aggiornata alla data del 20.08.2024, a nome della \_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 1.3**);
  - planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta, dal sottoscritto Stimatore, a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 23.07.2024 (**ALLEGATO N. 1.4**).

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)**

- Non pertinente trattandosi di una società (**ALLEGATO N. 1.5**).

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: residenziale e commerciale a traffico normale con parcheggi discreti.
- Servizi della zona: municipio (sufficiente), farmacia (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (discreto), scuole (sufficiente), ufficio postale (sufficiente);  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola;  
i principali centri limitrofi sono: Monte Colombo capoluogo a Km. 5 - Coriano a Km 7 - Riccione a Km. 13 - Rimini a Km. 20 - San Marino a Km. 18;  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Adriatica a Km. 15;  
le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Monte Colombo, Chiesa di S. Martino e Palazzo

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Orlandi-Contucci (sec. XVI).

Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Riccione) a Km. 12, autobus a Km. 0,070, ferrovia (stazione di Riccione) a Km. 14, porto di Rimini a Km. 22 e aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 16.

### 3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 23.07.2024, l'immobile era occupato da terzi con contratto di locazione stipulato in data anteriore (10.12.2018) alla data di pignoramento (05.12.2023) e dunque **opponibile alla procedura**.

In relazione al contratto di locazione si riportano le seguenti informazioni:

- **contratto di locazione** in forza di scrittura privata in data 10.12.2018 - registrato a Rimini in data 10.12.2018 al n. 10.831 - Serie 3T (**ALLEGATO N. 1.3**);
- **locatore:** \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_ - Legale Rappresentante \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_;
- **conduttore:** \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( ), località \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_ - Legale Rappresentante \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_;
- **durata contratto:** anni 6 (sei) a decorrere dal 01.12.2018 e scadenza al 30.11.2024, erroneamente indicato 31.11.2024.  
Il contratto si rinnova, tacitamente, per 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R dodici mesi prima;
- **canone:** canone annuo di locazione pari a €. 8.400,00, oltre a I.V.A., da corrispondersi in 12 rate mensili entro il giorno 10 di ogni mese.

**N.B.:**

1.) dall'attestazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano altri contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere, oltre a quello sopra riportato (**ALLEGATO N. 1.3**);

2.) l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)

#### 4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
- **nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:  
- **nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:  
- atto unilaterale d'obbligo edilizio a firma notaio in data 28.11.2001 al n. 61.914, per la corretta esecuzione dei lavori di cui alla richiesta di Concessione Edilizia - Prot. n. 30/01, a favore del Comune di Monte Colombo, trascritto a Rimini il 22.12.2001 al n. 9.971 R.P. - n. 14.339 R.G..
- 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 (quesito 7)**

4.2.1. Iscrizioni:

**- nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_, a firma Tribunale di Rimini in data 05.12.2023 al n. 3.930 e trascritto a Rimini in data 10.01.2024 al n. 303 R.P. - n. 424 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

**- nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**- nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione della formalità, sopra indicata, si stima un costo di **€. 294,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
pignoramento - R.P. n. 303/2024	//	//	€. 294,00	€. 294,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€. 294,00</b>

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 20.08.2024, si veda l'**ALLEGATO N. 1.3.**

**N.B.:**

**1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Rimini all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;**

**2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Montescudo - Monte Colombo sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **RISTORANTE (RIPOSTIGLI E SERVIZI IGIENICI) - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

a.) esecuzione di pareti per una diversa distribuzione interna;

b.) diverso posizionamento della parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente (Subalterno n. 55 - Lotto 2) con conseguente diverso dimensionamento del vano;

c.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,45 - indicata nel

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- precedente edilizio: Mt. 2,50);  
d.) diverso posizionamento della bocca di lupo;
- RISTORANTE - PIANO TERRA
    - e.) esecuzione di pareti per una diversa distribuzione interna;
    - f.) diversa altezza interna (reale: variabile da Mt. 2,70 a Mt. 3,17 rilevate ai controsoffitti - indicata nel precedente edilizio: Mt. 3,50);
    - g.) diverso dimensionamento di alcune aperture esterne;
  - RISTORANTE (CENTRALI TERMICHE) - PIANO SECONDO
    - h.) diverso dimensionamento.
- N.B.: altezze non verificabili non essendo riportate nell'elaborato grafico allegato al precedente edilizio.**

**Regolarizzazione urbanistico-edilizia**

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:  
a.), b.), e.), f.), g.) e h.) - presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/2004;  
c.) e d.) - rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

**Costi da sostenere**

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratiche edilizie: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria e pratica sismica (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato compreso oneri di Legge: € 5.500,00) - quota parte spettante all'aggiudicatario dell'immobile  
stimata in: ..... = € 3.500,00

**PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI: ..... = € 3.500,00**

**Conformità Edilizia e di Agibilità**

- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - Comma 1, in quanto facoltativa trattandosi di titolo in sanatoria.

**Costi da sostenere**

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.:**

- 1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato o di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici tecnici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione;**
- 2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**
- 3.) la verifica della conformità urbanistica si limita**

**specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione.**4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti difformità:

- RISTORANTE (RIPOSTIGLI E SERVIZI IGIENICI) - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
  - a.) diversa distribuzione interna;
  - b.) diverso posizionamento della parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente (Subalterno n. 55 - Lotto 2) con conseguente diverso dimensionamento del vano;
  - c.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,45 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,50);
- RISTORANTE - PIANO TERRA
  - d.) diversa distribuzione interna;
  - e.) diversa altezza interna (reale: variabile da Mt. 2,70 a Mt. 3,17 rilevate ai controsoffitti - indicata nella planimetria catastale: Mt. 3,50);
- RISTORANTE (CENTRALI TERMICHE) - PIANO SECONDO
  - f.) diverso dimensionamento;
  - g.) diversa altezza media interna (reale: Mt. 2,44 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,40);
- TOPONOMASTICA
  - h.) diversa indicazione toponomastica (reale: Via Flaminia Conca n. 650 - indicata in visura catastale: Via Conca).

Le difformità riscontrate, nella planimetria catastale, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, di conseguenza, sulla rendita catastale (si veda Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 1 planimetria catastale su due livelli (ristorante), n. 2 planimetrie catastali su un unico livello (n. 1 autorimessa - Lotto 2 e n. 1 locale di deposito) e n. 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in € **1.650,00** (€ 1.500,00 per competenze professionali ed € 150,00 per diritti catastali), oltre ad oneri di Legge.

**N.B.: importo complessivo comprendente l'aggiornamento catastale del Lotto 1 e del Lotto 2.**

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali, tra il reale stato di fatto e la mappa del Catasto Terreni, non è stata riscontrata alcuna difformità.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre procedere con alcuna regolarizzazione.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E..**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	746,14
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	000,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€.	1.639,47

**N.B.: le spese suddette comprendono sia le spese del Lotto 1 che quelle del Lotto 2.**

- Millesimi di comproprietà condominiale:

▪ Tabella A1 - Millesimi supercondominio:

- Subalterno n. 36 (piano interrato - garage, attualmente ripostigli e servizi igienici) - 8,11;

- Subalterno n. 44 (piano terra - negozio, attualmente ristorante) - 194,57;

▪ Tabella A - Millesimi di proprietà generale - Corpo B:

- Subalterno n. 36 (piano interrato - garage, attualmente ripostigli e servizi igienici) - 21,74;

- Subalterno n. 44 (piano terra - negozio, attualmente ristorante) - 521,27.

**(ALLEGATO N. 1.5)**

**N.B.:**

**1.) riferimenti amministratore di condominio:**

**telefonico:** - **recapito**  
**PEC:**

;

**2.) si allega copia del regolamento di condominio del " " , comprensivo della Tabella A1 -**

**Millesimi supercondominio, allegato all'atto di compravendita - notaio in data 25.06.2004 - Repertorio n.**

**85.080 - Matrice n. 10.294;**

**3.) si allegano tabelle millesimali (tabelle relative al corpo B), ricevute dall'amministratore di condominio.**

**6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)**

- Si è provveduto a far redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) ottenendo quanto segue:

▪ Attestato n. 10796-597026-2024 - redatto dall'arch. -

rilasciato il 07.08.2024 - valido fino al 07.08.2034, con la seguente classificazione:

- CLASSE ENERGETICA: "A1" con EP  $g_{l,nren} = 648,63 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

**(ALLEGATO N. 1.5).**

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E STORIA CATASTALE (quesito 2)**

### **7.1. Attuale proprietario:**

- , con sede a ( ), proprietari per 1/1, da data ante ventennio (01.08.2001) a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio in data 01.08.2001 al Repertorio n. 61.508 - Raccolta n. 10.116, trascritto a Rimini in data 31.08.2001 al n. 6.904 R.P. - n. 9.916 R.G., per gli immobili identificati al Catasto Terreni, del Comune di Monte Colombo, con il Foglio di mappa n. 13 - Particelle nn. 1.016 e 1.017 e per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particelle nn. 115, 1.019 e 1.020 (**ALLEGATO N. 1.5**).

### **7.2. Precedenti proprietari:**

- Ante ventennio.

### **7.3. Storia catastale:**

- L'immobile suddetto è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:  
CATASTO TERRENI

- in data 18.03.1994, con Tipo Mappale n. 4.1/1994 - T.M. 1.826/94, in atti dal 18.05.1994, la Particella n. 115, di Mq. 734, da Fabbricato Rurale diveniva Ente Urbano;

- in data 20.10.1995, con Tipo di Frazionamento n. 4076.2/1995, in atti dal 20.10.1995, la Particella n. 115, di Mq. 734, veniva frazionata dando origine alla Particella n. 115, di Mq. 625, tra gli altri;

- in data 20.10.1995, con Tipo Mappale n. 4076.1/1995, in atti dal 20.10.1995, la Particella n. 115, di Mq. 625, veniva fusa con la Particella n. 1.015, di Mq. 1.375, dando origine alla Particella n.115, di Mq. 2.000;

- in data 21.07.2003, con Tipo Mappale n. 109579.1/2003, Pratica n. RN0109579, in atti dal 26.02.2004, veniva aggiornata la mappa del Catasto terreni;

- in data 05.10.2006, con Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale n. 85786.1/2006 - Pratica n. RN0085786, in atti dal 05.10.2006, la Particella n. 115, di Mq. 2.000, veniva frazionata dando origine alla Particella n. 115, di Mq. 1.563, oltre ad altre e veniva aggiornata la mappa del Catasto Terreni;

- in data 01.01.2016, con Variazione Territoriale in atti dal 22.03.2016 - L.R. 23.11.2015 n. 21, la Particella n. 115, proveniente dal Comune di Monte Colombo, veniva trasferita al Comune di Montescudo - Monte Colombo sezione Monte Colombo;

- in data 21.08.2019, con Tipo Mappale n. 49019.1/2019 - Pratica n. RN0049019, in atti dal 21.08.2019, veniva aggiornata la mappa del Catasto terreni per ampliamento.

#### CATASTO FABBRICATI

- in data 29.12.2003, con Denuncia di Variazione n. 96710.1/2003 - RN0257274, in atti dal 29.12.2003, per ampliamento e demolizione parziale, veniva costituito il Subalterno n. 13 (unità in corso di costruzione - F3), tra gli altri;

- in data 16.04.2004, con Denuncia di Variazione n. 1502.1/2004 - Pratica n. RN0044421, in atti dal 16.04.2004, per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, veniva soppresso il Subalterno n. 13 e costituiti i Subalterni nn. 36 e 44, tra gli altri;

- in data 05.12.2006, con Denuncia di Variazione n. 15549.1/2006 - Pratica n.

RN0115827, in atti dal 05.12.2006, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, venivano soppressi i Subalterni nn. 36 e 44 dando origine al Subalterno n. 54, tra gli altri;  
 - in data 01.01.2016, con Variazione Territoriale in atti dal 22.03.2016 - L.R. 23.11.2015 n. 21, il Subalterno n. 54, proveniente dal Comune di Monte Colombo, veniva trasferito al Comune di Montescudo - Monte Colombo sezione Monte Colombo.

#### 8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Montescudo - Monte Colombo, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

**P.E. / -** Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967;

**P.E. n. 30/01** - Concessione Edilizia per costruzione di edificio adibito a civile abitazione e negozio da erigersi previa demolizione dell'esistente, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 02.08.2001 - Prot. n. 4.891 e rilasciata in data 06.04.2002 - n. 30/01 - Concessione Edilizia n. 12/02 (**ALLEGATO N. 1.4**);

**P.E. n. 38/02** - Variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifica della sagoma del fabbricato, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 21.09.2002 - Prot. n. 5.808 e rilasciata in data 18.04.2003 - n. 38/02 - Concessione Edilizia n. 10/03 (**ALLEGATO N. 1.4**);

**P.E. n. 08/03** - Permesso di Costruire in variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifiche interne ed esterne, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 28.02.2003 - Prot. n. 1.200 e rilasciata in data 09.06.2003 - n. 08/03 - Permesso di Costruire n. 18/03 (**ALLEGATO N. 1.4**);

**P.E. n. 10/04** - Permesso di Costruire in variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifiche interne ed esterne, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 24.03.2004 - Prot. n. 1.643 e rilasciata in data 01.06.2004 - n. 10/04 - Permesso di Costruire n. 13/04 (**ALLEGATO N. 1.4**);

**P.E. n. 06d/06** - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di ristrutturazione edilizia, intestata alla \_\_\_\_\_, depositata in data 27.01.2006 - Prot. n. 689 (**ALLEGATO N. 1.4**);

**ABITABILITA'** - Istanza Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 15.01.2007 - Prot. n. 326.

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Monte Colombo, è stata integrata in data 17.03.2007 - Prot. n. 1.983 e, in data 21.02.2015 - Prot. n. 695, è stata ulteriormente integrata con la richiesta di suddividere il certificato di abitabilità in tre distinti certificati:

- Blocco A - Blocco B e Blocco C.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciato il Certificato di Conformità e Agibilità e neanche la decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso previsto dall'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002.

- Si presume che la scheda tecnica descrittiva, trasmessa con l'integrazione del 21.02.2015 - Prot. n. 695, possa valere come Certificato di Conformità e Agibilità (**ALLEGATO N. 1.4**).

#### Descrizione ristorante di cui al punto A.

#### (quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di locale commerciale destinato

a ristorante, denominato “ ”, ubicato al piano terra, piano secondo (centrali termiche) e piano primo sottostrada (ripostigli e servizi igienici).

- L'immobile è costituito da porzioni del fabbricato condominiale, denominato “ ”, ad uso autorimesse, commerciale (ristorante) e residenziale, sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN), sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Flaminia Conca, n. 650, angolo Via Colomba, insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Qualità E.U. di Mq. 1.563, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- Il fabbricato è costituito da un unico corpo interrato mentre, fuori terra, è costituito da n. 3 corpi di fabbrica, distinti come Blocco A, Blocco B e Blocco C, separati da adeguati giunti sismici che si sviluppano per complessivi n. 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto).

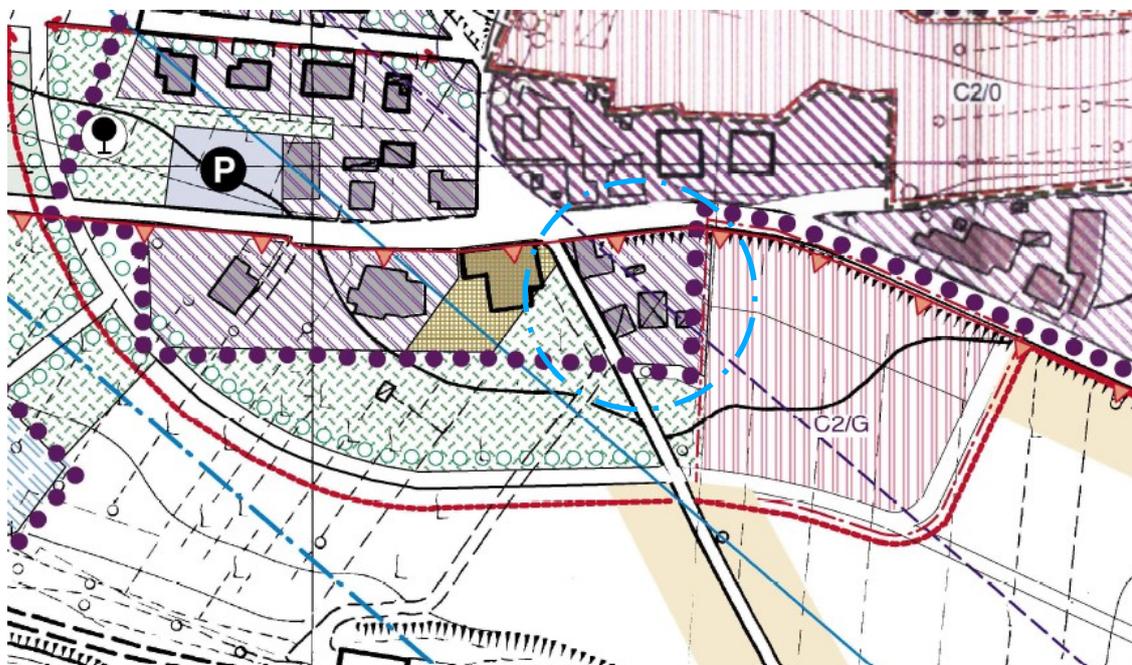
- L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Blocco B.

- L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna pari a Mt. 2,45, circa, al piano primo sottostrada, variabile da un minimo di Mt. 2,70, circa a un massimo di Mt. 3,17, al piano terra e variabile da un minimo di Mt. 2,35, circa a un massimo di Mt. 2,53 al piano secondo.

#### **Destinazione urbanistica**

- Nello strumento urbanistico del Comune di Monte Colombo, **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 07/02 e successiva delibera n. 54 del 28.06.2002, la destinazione urbanistica risulta essere la seguente:

“B2 - Zone residenziali di completamento”, disciplinate dall'Art. 29 delle N.T.A. (ALLEGATO N. 1.5).



**N.B.:** le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano

**esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
sala ristorante - piano terra	Sup. reale lorda	105,00	1	105,00
cucina - piano terra	Sup. reale lorda	25,00	1	25,00
anti 1 - piano terra	Sup. reale lorda	4,45	1	4,45
W.C.H. 1 - piano terra	Sup. reale lorda	4,55	1	4,55
anti personale - piano terra	Sup. reale lorda	2,20	1	2,20
W.C. personale - piano terra	Sup. reale lorda	2,30	1	2,30
ripostiglio 1 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	22,25	0,40	8,90
ripostiglio 2 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	11,05	0,40	4,43
anti 2 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	1,75	0,40	0,70
W.C. 2 - piano primo sottostrada	Sup. reale lorda	2,25	0,40	0,90
C.T. 1 - piano secondo	Sup. reale lorda	1,55	0,20	0,32
C.T. 2 - piano secondo	Sup. reale lorda	1,25	0,20	0,25
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>183,60</b>	<b>/</b>	<b>159,00</b>

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

*Fondazioni:*

tipologia: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

*Strutture verticali:*

tipologia: setti murari e pilastri in C.A. gettato in opera, condizioni: buone

*Travi/cordoli:*

materiale: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

*Solai:*

tipologia: C.A. e laterizio gettati in opera, condizioni: buone

*Copertura:*

tipologia: terrazzo praticabile e falde inclinate  
materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: buone

*Cornicioni:*

materiale: C.A. gettato in opera intonacati e tinteggiati, condizioni: buone

*Balconi:*

materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: buone

*Pareti esterne:*

materiale: doppia muratura con intercapedine coibentata, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

*Vano scala comune:*

tipologia: rampe parallele, materiale struttura: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

finitura: rivestimento pedate e alzate in granito, condizioni: buone

parapetti: in acciaio verniciato, condizioni: buone

pareti interne: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

## Componenti edilizie e costruttive del fabbricato:

<i>Cancello carrabile:</i>	quantità: n. 2, tipologia: scorrevole e doppia anta battente, apertura: manuale e automatica, materiale: acciaio zincato e verniciato e acciaio zincato e non verniciato (accesso autorimesse), condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: assente
<i>Cancello pedonale:</i>	quantità: n. 8, tipologia: anta battente, apertura: elettrica, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: buone
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	ubicazione: corte comune, materiale: porfido (in parte), manto erboso (in parte) e mattonelle in ghiaietto lavato (in parte), condizioni: discrete

## Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assenti
<i>Soglie e banchine:</i>	materiale: lastre di granito, condizioni: buone
<i>Parapetti balconi e terrazzi:</i>	tipologia: assenti
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	tipologia: assenti
<i>Portone di ingresso:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: doppia anta battente, materiale: legno e vetrocamera con maniglione antipanico, condizioni: buone ubicazione: piano interrato, tipologia: un'anta battente, materiale: P.V.C., condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: una e due ante battenti, doppia anta scorrevole e infissi fissi, materiale: legno e vetrocamera, condizioni: buone, protezione: zanzariere (in parte), condizioni: sufficienti ubicazione: piano interrato, tipologia: un'anta a ribalta, materiale: P.V.C. e vetrocamera, condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: un'anta battente e anta scorrevole a scomparsa, materiale: legno massello, condizioni: buone ubicazione: piano interrato e piano secondo, tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Scala interna:</i>	tipologia: assente
<i>Plafoni:</i>	ubicazione: piano terra, materiale: controsoffitto in cartongesso tinteggiato (cucina e servizi igienici), controsoffitto in cartongesso tinteggiato e travi in legno a vista (ristorante), condizioni: discrete ubicazione: piano interrato e piano secondo, materiale: intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: discrete,

	battiscopa: assente
	ubicazione: ripostigli e servizi igienici al piano interrato, ristorante e servizi igienici al piano terra,
	materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 17x34,
	battiscopa: piastrelle in gres, condizioni: buone
	ubicazione: piano secondo, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 20x20, battiscopa: piastrelle in gres, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 200 (personale e piano interrato) e Cm. 208 (clienti), condizioni: buone
	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 220, condizioni: sufficienti
<i>Sanitari bagni</i>	ubicazione: anti e W.C. personale, tipologia: sanitari a terra, materiale: porcellana, condizioni: sufficienti
	ubicazione: anti 1 e W.C.H. 1, tipologia: sanitari a terra, materiale: porcellana, condizioni: buone
	ubicazione: anti 2 e W.C. 2, tipologia: lavabo sospeso e vaso a terra, materiale: porcellana, condizioni: discrete
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: sottotraccia e in parete, rete di distribuzione: tubi in rame e polietilene, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Antifurto:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: rilevatori di movimento, condizioni: non funzionante (dichiarato dal locatario), conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Antincendio:</i>	ubicazione: piano terra, sistemi, dispositivi e attrezzature: n. 3 estintori a polvere, revisione: non aggiornata dal 2022
<i>Diffusione audio:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: a soffitto, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: non rilevabile, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: non rilevabile,

<i>Idrico:</i>	condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, ubicazione caldaia: C.T. 2 piano secondo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in acciaio nei servizi igienici e produzione acqua calda, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Condizionamento/Raffrescamento/Termico:</i>	ubicazione unità esterna: corte comune lato Via Flaminia Conca, ubicazione unità interne: ventilconvettori a soffitto nel ristorante, tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura - Prot. n. 1.204/03 in data 07.03.2003
<i>Utenze:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori muretto rampa carrabile lato Via Colomba; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori corte comune; gas metano: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori muretta esterna lato Via Flaminia Conca.

**N.B.:**

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;**
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;**
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.**

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

Locali piano primo sottostrada	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ripostiglio 1	20,55	2,45	/	discrete
ripostiglio 2	8,90	2,45	/	discrete
anti 2	1,22	2,45	/	discrete
W.C. 2	1,65	2,45	/	discrete
<b>TOTALE</b>	<b>32,32</b>	/	/	/

Locali piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ristorante	93,85	2,98	N - N/O - S/O	discrete
cucina	21,85	2,98/3,17	E	discrete
anti 1	3,90	2,90	/	discrete
W.C.H. 1	3,70	2,90	E	discrete
anti personale	1,50	2,70	/	sufficienti
W.C. personale	1,70	2,80	/	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>126,50</b>	/	/	/

Locali piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
C.T. 1	1,10	2,35/2,53	/	discrete
C.T. 2	1,00	2,35/2,53	/	discrete
<b>TOTALE</b>	<b>2,10</b>	/	/	/

Per la documentazione fotografica, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 1.1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 1.2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 1.4.**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

### 9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Comune di Montescudo - Monte Colombo, sezione Monte Colombo, in zona suburbana classificata dall'O.M.I. come Zona: suburbana/Monte Colombo frazioni (Codice O.M.I.: E1) a circa Km. 5 dal capoluogo di detto Comune e fa parte di un'area a prevalente destinazione agricola.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella della casa plurifamiliare a blocco con più accessi privati ed uno condominiale, a destinazione prevalentemente residenziale, di tre piani fuori terra e un piano interrato.

La tipologia immobiliare è quella commerciale (ristorante) usata, di proprietà esclusiva e risalente ai primi anni 2000.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in telai di C.A. gettati in opera con solai orizzontali e inclinati (copertura) realizzati in latero-cemento.

L'immobile è di medie dimensioni e la domanda di riferimento è costituita da operatori interessati per l'utilizzo diretto o per il conseguimento di una rendita locatizia nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica ristretta).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Rapporto Immobiliare 2024 - immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva - data di pubblicazione: 30.05.2024 - periodo di riferimento: anno 2023), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle unità compravendute nell'anno 2023 (+ 4,5% rispetto all'anno 2022) a livello nazionale.

In particolare il tasso di variazione delle compravendite, rispetto al 2022, ha registrato per la macroarea del nord-est un + 3,8%.

I volumi di scambio mostrano una fase espansiva diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni.

Il trend positivo registrato a partire dall'anno 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 indotto dalla crisi pandemica, si può ritenere confermato anche per l'anno 2023.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona e/o nei comuni limitrofi, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto Stimatore, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle ricerche compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari presenti sui siti internet, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto Stimatore e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 1.500,00**, di superficie commerciale.

Il valore unitario assunto è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 159,00**, circa, al lordo dei muri.

## **9.2. Fonti di informazione**

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del

Comune di Montescudo - Monte Colombo e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) - luglio 2024 - Comune di Montescudo - Monte Colombo - Zona: Monte Colombo frazioni - Tipo destinazione: uffici e negozi - Tipologia: negozi - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 864 a un massimo di €/Mq. 1.211;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2022 - Comune di Montescudo - Monte Colombo - Zona: centro e periferia - Tipo destinazione: negozi - Stato conservativo: elevato interesse commerciale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 600 a un massimo di €/Mq. 900;
- O.M.I. 2° semestre anno 2023 - Comune di Montescudo - Monte Colombo - Fascia/Zona: suburbana/Monte Colombo frazioni - Tipologia: negozi - Destinazione: / - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.000 a un massimo di €/Mq. 1.400;

### 9.3. Valutazione corpi

#### A. Ristorante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
ristorante - piano terra	105,00	1	105,00
cucina - piano terra	25,00	1	25,00
anti 1 - piano terra	4,45	1	4,45
W.C.H. 1 - piano terra	4,55	1	4,55
anti personale - piano terra	2,20	1	2,20
W.C. personale - piano terra	2,30	1	2,30
ripostiglio 1 - piano primo sottostrada	22,25	0,40	8,90
ripostiglio 2 - piano primo sottostrada	11,05	0,40	4,43
anti 2 - piano primo sottostrada	1,75	0,40	0,70
W.C. 2 - piano primo sottostrada	2,25	0,40	0,90
C.T. 1 - piano secondo	1,55	0,20	0,32
C.T. 2 - piano secondo	1,25	0,20	0,25
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)</b>			<b>159,00</b>

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
ristorante - piano terra	105,00	1.500,00	157.500,00
cucina - piano terra	25,00	1.500,00	37.500,00
anti 1 - piano terra	4,45	1.500,00	6.675,00
W.C.H. 1 - piano terra	4,55	1.500,00	6.825,00
anti personale - piano terra	2,20	1.500,00	3.300,00
W.C. personale - piano terra	2,30	1.500,00	3.450,00
ripostiglio 1 - piano primo sottostrada	8,90	1.500,00	13.350,00
ripostiglio 2 - piano primo sottostrada	4,43	1.500,00	6.645,00
anti 2 - piano primo sottostrada	0,70	1.500,00	1.050,00
W.C. 2 - piano primo sottostrada	0,90	1.500,00	1.350,00
C.T. 1 - piano secondo	0,32	1.500,00	480,00
C.T. 2 - piano secondo	0,25	1.500,00	375,00
	<b>159,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>238.500,00</b>

- Valore a corpo:	€.	<b>238.500,00</b>
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	<b>238.500,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda Mq.	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
<b>A.</b>	<b>Ristorante</b>	<b>159,00</b>	<b>238.500,00</b>	<b>238.500,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore intero:	€.	<b>238.500,00</b>
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	<b>3.500,00</b>

**SOMMANO:** €. **235.000,00**

- Riduzione del valore del 15% per contratto di locazione in essere con scadenza al 30.11.2030:	€.	<b>35.250,00</b>
---	----	------------------

**SOMMANO:** €. **199.750,00**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- Abbattimento forfettario 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.): €. **19.975,00**

**SOMMANO:** €. **179.775,00**

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

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: €. **180.000,00**

Relazione lotto unico creata in data 07/06/2024  
Codice documento: E118-23-000160-001

**Bene in Montescudo - Monte Colombo (Rimini), località Osteria Nuova,  
Via Flaminia Conca, n. 650  
Lotto 2**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di autorimessa ubicata al piano primo sottostrada.

- L'immobile è costituito da porzioni del fabbricato condominiale, denominato " ", ad uso autorimesse, commerciale (ristorante) e residenziale, sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN), sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Flaminia Conca, n. 650, angolo Via Colomba, insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Qualità E.U. di Mq. 1.563, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- Il fabbricato è costituito da un unico corpo interrato mentre, fuori terra, è costituito da n. 3 corpi di fabbrica, distinti come Blocco A, Blocco B e Blocco C, separati da adeguati giunti sismici che si sviluppano per complessivi n. 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto).

- L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Blocco B.

L'immobile è così composto:

- piano primo sottostrada: un'autorimessa, per una superficie complessiva di Mq. 47,55, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 47,55**, circa, al lordo dei muri.

**N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito, dal sottoscritto Stimatore, in data 23.07.2024.**

Identificazione al Catasto Fabbricati

- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta intestato come segue:
  - , con sede a ( ), Codice Fiscale - proprietà 1/1;
- al Catasto Fabbricati, l'immobile, risulta censito come segue:
  - autorimessa: Foglio di mappa n. 13, Particella n. 115, Subalterno n. 55, Zona Censuaria //, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Mq. 47, Superficie Catastale Totale Mq. 51, Rendita Catastale €. 143,21, indirizzo Via Conca, Piano S1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano primo sottostrada: Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Subalterni nn. 34 e 56 (B.C.N.C.) e n. 38 (proprietà privata altra ditta), salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115:
  - Subalterno n. 10 - B.C.N.C. (corridoio disimpegno) ai Subalterni nn. 2 e 3;
  - Subalterno n. 11 - B.C.N.C. (corridoio disimpegno) ai Subalterni nn. 4 e 5;
  - Subalterno n. 32 - B.C.N.C. (vano scala, ingresso, ecc.) ai Subalterni nn. 2, 3,

4, 5, 9, 10, 11, 31, 42 e 43;

- Subalterno n. 33 - B.C.N.C. (ingresso auto, scivolo e spazio di manovra) a tutti i Subalterni;

- Subalterno n. 34 - B.C.N.C. (spazio di corte) ai Subalterni nn. 35, 37, 38, 54 e 55;

- Subalterno n. 56 - B.C.N.C. (vano scala e corte) ai Subalterni nn. 22, 23, 35, 37, 38, 54 e 55;

il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 05.12.2006 - Prot. n. RN0115827.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2.2**.

**N.B.:**

**1.) in data 29.08.2019 con Denuncia di Variazione n. 16927.1/2019 - Pratica RN0051751, in atti dal 29.08.2019, veniva soppresso il Subalterno n. 56 B.C.N.C. e costituito il Subalterno n. 57 (unità afferente edificata su area urbana - B.C.N.C.);**

**2.) a seguito della suddetta Denuncia di Variazione non risulta, agli atti, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni aggiornato.**

**La mancata presenza del nuovo elaborato planimetrico dipende da un errore, compiuto dal tecnico redattore della variazione catastale, che nell'elaborato planimetrico ha erroneamente indicato la Particella n. 57 invece di quella corretta n. 115.**

#### **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)**

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa e idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata al Catasto Fabbricati, del Comune di Montescudo - Monte Colombo (sezione Monte Colombo), con il Foglio di mappa n. 13, Particella n. 115, Subalterno n. 55, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - Prot. RN0115827 in data 05.12.2006, elenco immobili Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 26.03.2024 e 20.08.2024 (**ALLEGATO N. 2.2**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
- ispezione ipotecaria, aggiornata alla data del 20.08.2024, a nome della \_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 2.3**);
- planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta, dal sottoscritto Stimatore, a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 23.07.2024 (**ALLEGATO N. 2.4**).

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)**

- Non pertinente trattandosi di una società (**ALLEGATO N. 2.5**).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: residenziale e commerciale a traffico normale con parcheggi discreti.
- Servizi della zona: municipio (sufficiente), farmacia (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (discreto), scuole (sufficiente), ufficio postale (sufficiente);  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola;  
i principali centri limitrofi sono: Monte Colombo capoluogo a Km. 5 - Coriano a Km 7 - Riccione a Km. 13 - Rimini a Km. 20 - San Marino a Km. 18;  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Adriatica a Km. 15;  
le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Monte Colombo, Chiesa di S. Martino e Palazzo Orlandi-Contucci (sec. XVI).
- Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Riccione) a Km. 12, autobus a Km. 0,070, ferrovia (stazione di Riccione) a Km. 14, porto di Rimini a Km. 22 e aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 16.

**3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)**

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 23.07.2024, l'immobile risultava occupato dal sig. \_\_\_\_\_ (Legale Rappresentante della \_\_\_\_\_) senza titolo e dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano contratti in essere (ALLEGATO N. 2.3).

**N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale in data 19.04.2024, è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.**

**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)****4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
**- nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:  
**- nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:  
- atto unilaterale d'obbligo edilizio a firma notaio in data 28.11.2001 al n. 61.914, per la corretta esecuzione dei lavori di cui alla richiesta di Concessione Edilizia - Prot. n. 30/01, a favore del Comune di Monte Colombo, trascritto a Rimini il 22.12.2001 al n. 9.971 R.P. - n. 14.339 R.G..
- 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 (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- **nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_, a firma Tribunale di Rimini in data 05.12.2023 al n. 3.930 e trascritto a Rimini in data 10.01.2024 al n. 303 R.P. - n. 424 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione della formalità, sopra indicata, si stima un costo di **€ 294,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
pignoramento - R.P. n. 303/2024	//	//	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 294,00</b>

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 20.08.2024, si veda l'**ALLEGATO N. 2.3.**

**N.B.:**

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Rimini all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Montescudo - Monte Colombo sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

a.) diverso posizionamento della parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente (Subalterno n. 54 - Lotto 1) con conseguente diverso dimensionamento del vano;

b.) diverso posizionamento della basculante di accesso con conseguente occupazione di porzione di area di manovra comune - Subalterno n. 34 (B.C.N.C.);

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- c.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,45 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,50);
- d.) diverso dimensionamento della bocca di lupo.

**Regolarizzazione urbanistico-edilizia**

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

- a.) - presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/2004;
- b.) - ripristino dello stato legittimato;
- c.) e d.) - rientra nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

**Costi da sostenere**

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratiche edilizie: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria e pratica sismica (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato compreso oneri di Legge: €. 5.500,00) - quota parte spettante all'aggiudicatario dell'immobile stimata in: ..... = €. 2.000,00
- impiego di artigiani per la rimozione della basculante esistente e fornitura e posa di nuova porta (importo stimato compreso oneri di Legge): ..... = €. 4.500,00

**PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI: ..... = €. 6.500,00**

**Conformità Edilizia e di Agibilità**

- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - C. 1, in quanto facoltativa trattandosi di titolo in sanatoria.

**Costi da sostenere**

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.:**

**1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato o di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.**

**La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici tecnici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione;**

**2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**

**3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione.**

4.3.2. **Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI**

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti

difformità:

- **AUTORIMESSA - PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**
  - a.) diverso posizionamento della parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente (Subalterno n. 54 - Lotto 1) con conseguente diverso dimensionamento del vano;
  - b.) diverso posizionamento della basculante di accesso con conseguente occupazione di porzione di area di manovra comune - Subalterno n. 34 (B.C.N.C.);
  - c.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,45 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,50);
  - d.) diverso dimensionamento della bocca di lupo;
  - e.) diversa indicazione toponomastica (reale: Via Colomba - indicata in visura catastale: Via Conca).

Le difformità riscontrate, nella planimetria catastale, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, di conseguenza, sulla rendita catastale (si veda Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agencia del Territorio).

**Regolarizzazione catastale**

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 1 planimetria catastale su due livelli (ristorante), n. 2 planimetrie catastali su un unico livello (n. 1 autorimessa - Lotto 2 e n. 1 locale di deposito) e n. 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

**Costi aggiornamento Catasto Fabbricati**

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in **€. 1.650,00** (€. 1.500,00 per competenze professionali ed €. 150,00 per diritti catastali), oltre ad oneri di Legge.

**N.B.: importo complessivo comprendente l'aggiornamento catastale del Lotto 1 e del Lotto 2.**

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali, tra il reale stato di fatto e la mappa del Catasto Terreni, non è stata riscontrata alcuna difformità.

**Regolarizzazione catastale**

- Non occorre procedere con alcuna regolarizzazione.

**Costi aggiornamento Catasto Terreni**

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E..**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	746,14
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	000,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€.	1.639,47



- in data 20.10.1995, con Tipo Mappale n. 4076.1/1995, in atti dal 20.10.1995, la Particella n. 115, di Mq. 625, veniva fusa con la Particella n. 1.015, di Mq. 1.375, dando origine alla Particella n.115, di Mq. 2.000;
- in data 21.07.2003, con Tipo Mappale n. 109579.1/2003, Pratica n. RN0109579, in atti dal 26.02.2004, veniva aggiornata la mappa del Catasto terreni;
- in data 05.10.2006, con Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale n. 85786.1/2006 - Pratica n. RN0085786, in atti dal 05.10.2006, la Particella n. 115, di Mq. 2.000, veniva frazionata dando origine alla Particella n. 115, di Mq. 1.563, oltre ad altre e veniva aggiornata la mappa del Catasto Terreni;
- in data 01.01.2016, con Variazione Territoriale in atti dal 22.03.2016 - L.R. 23.11.2015 n. 21, la Particella n. 115, proveniente dal Comune di Monte Colombo, veniva trasferita al Comune di Montescudo - Monte Colombo sezione Monte Colombo;
- in data 21.08.2019, con Tipo Mappale n. 49019.1/2019 - Pratica n. RN0049019, in atti dal 21.08.2019, veniva aggiornata la mappa del Catasto terreni per ampliamento.

#### CATASTO FABBRICATI

- in data 29.12.2003, con Denuncia di Variazione n. 96710.1/2003 - RN0257274, in atti dal 29.12.2003, per ampliamento e demolizione parziale, veniva costituito il Subalterno n. 13 (unità in corso di costruzione - F3), tra gli altri;
- in data 16.04.2004, con Denuncia di Variazione n. 1502.1/2004 - RN0044421, in atti dal 16.04.2004, per divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, veniva soppresso il Subalterno n. 13 e costituiti i Subalterni nn. 37, tra gli altri;
- in data 05.12.2006, con Denuncia di Variazione n. 15549.1/2006 - Pratica n. RN0115827, in atti dal 05.12.2006, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, veniva soppresso il Subalterni n. 37, dando origine al Subalterno n. 55, tra gli altri;
- in data 01.01.2016, con Variazione Territoriale in atti dal 22.03.2016 - L.R. 23.11.2015 n. 21, il Subalterno n. 55, proveniente dal Comune di Monte Colombo, veniva trasferito al Comune di Montescudo - Monte Colombo sezione Monte Colombo.

#### 8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Montescudo - Monte Colombo, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

**P.E. / -** Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967;

**P.E. n. 30/01** - Concessione Edilizia per costruzione di edificio adibito a civile abitazione e negozio da erigersi previa demolizione dell'esistente, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 02.08.2001 - Prot. n. 4.891 e rilasciata in data 06.04.2002 - n. 30/01 - Concessione Edilizia n. 12/02 (**ALLEGATO N. 2.4**);

**P.E. n. 38/02** - Variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifica della sagoma del fabbricato, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 21.09.2002 - Prot. n. 5.808 e rilasciata in data 18.04.2003 - n. 38/02 - Concessione Edilizia n. 10/03 (**ALLEGATO N. 2.4**);

**P.E. n. 08/03** - Permesso di Costruire in variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifiche interne ed esterne, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 28.02.2003 - Prot. n. 1.200 e rilasciata in data 09.06.2003 - n. 08/03 - Permesso

di Costruire n. 18/03 (**ALLEGATO N. 2.4**);

**P.E. n. 10/04** - Permesso di Costruire in variante alla Concessione Edilizia n. 12/02 per modifiche interne ed esterne, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 24.03.2004 - Prot. n. 1.643 e rilasciata in data 01.06.2004 - n. 10/04 - Permesso di Costruire n. 13/04 (**ALLEGATO N. 2.4**);

**P.E. n. 06d/06** - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di ristrutturazione edilizia, intestata alla \_\_\_\_\_, depositata in data 27.01.2006 - Prot. n. 689 (**ALLEGATO N. 2.4**);

**ABITABILITA'** - Istanza Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, intestata alla \_\_\_\_\_, presentata in data 15.01.2007 - Prot. n. 326.

- L'istanza suddetta, a seguito della richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune di Monte Colombo, è stata integrata in data 17.03.2007 - Prot. n. 1.983 e, in data 21.02.2015 - Prot. n. 695, è stata ulteriormente integrata con la richiesta di suddividere il certificato di abitabilità in tre distinti certificati:

- Blocco A - Blocco B e Blocco C.

- Tra la documentazione presa in esame non risulta rilasciato il Certificato di Conformità e Agibilità e neanche la decorrenza dei termini per la formazione del silenzio assenso previsto dall'Art. 22 - Comma 6 della L.R. n. 31/2002.

- Si presume che la scheda tecnica descrittiva, trasmessa con l'integrazione del 21.02.2015 - Prot. n. 695, possa valere come Certificato di Conformità e Agibilità (**ALLEGATO N. 2.4**).

#### Descrizione **autorimessa** di cui al punto **A**.

##### **(quesiti 8 - 13)**

- Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di autorimessa ubicata al piano primo sottostrada.

- L'immobile è costituito da porzioni del fabbricato condominiale, denominato "\_\_\_\_\_", ad uso autorimesse, commerciale (ristorante) e residenziale, sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN), sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Flaminia Conca, n. 650, angolo Via Colomba, insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 115 - Qualità E.U. di Mq. 1.563, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- Il fabbricato è costituito da un unico corpo interrato mentre, fuori terra, è costituito da n. 3 corpi di fabbrica, distinti come Blocco A, Blocco B e Blocco C, separati da adeguati giunti sismici che si sviluppano per complessivi n. 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo/sottotetto).

- L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Blocco B.

- L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna pari a Mt. 2,45, circa.

##### **Destinazione urbanistica**

- Nello strumento urbanistico del Comune di Monte Colombo, **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 07/02 e successiva delibera n. 54 del 28.06.2002, la destinazione urbanistica risulta essere la seguente:

*"B2 - Zone residenziali di completamento"*, disciplinate dall'Art. 29 delle N.T.A. (**ALLEGATO N. 2.5**).

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



**N.B.:** le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
autorimessa	Sup. reale lorda	47,55	1	47,55
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>47,55</b>	<b>/</b>	<b>47,55</b>

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

*Fondazioni:*

tipologia: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

*Strutture verticali:*

tipologia: setti murari e pilastri in C.A. gettato in opera, condizioni: buone

*Travi/cordoli:*

materiale: C.A. gettato in opera, condizioni: buone

*Solai:*

tipologia: C.A. e laterizio gettati in opera, condizioni: buone

*Copertura:*

tipologia: terrazzo praticabile e falde inclinate  
materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: buone

*Cornicioni:*

materiale: C.A. gettato in opera intonacati e tinteggiati, condizioni: buone

*Balconi:*

materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: buone

*Pareti esterne:*

materiale: doppia muratura con intercapedine coibentata, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

*Vano scala comune:* tipologia: rampe parallele, materiale struttura: C.A. gettato in opera, condizioni: buone  
 finitura: rivestimento pedate e alzate in granito, condizioni: buone  
 parapetti: in acciaio verniciato, condizioni: buone  
 pareti interne: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

## Componenti edilizie e costruttive del fabbricato:

*Cancello carrabile:* quantità: n. 2, tipologia: scorrevole e doppia anta battente, apertura: manuale e automatica, materiale: acciaio zincato e verniciato e acciaio zincato e non verniciato (accesso autorimesse), condizioni: buone, autorizzazione passo carrabile: assente

*Cancello pedonale:* quantità: n. 8, tipologia: anta battente, apertura: elettrica, materiale: acciaio zincato e verniciato, condizioni: buone

*Manto di copertura:* tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili

*Gronde e discendenti:* materiale: lamiera di rame, condizioni: buone

*Pavimentazioni esterne:* ubicazione: spazio di manovra, materiale: autobloccante in cemento, condizioni: discrete

## Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

*Imbotti e cornici aperture esterne* tipologia: assenti

*Soglie e banchine:* tipologia: assenti

*Parapetti balconi e terrazzi:* tipologia: assenti

*Pavimentazioni esterne:* tipologia: assenti

*Portone di ingresso:* tipologia: basculante con porta, materiale: acciaio zincato, condizioni: discrete

*Infissi esterni:* tipologia: anta a ribalta, materiale: P.V.C. e vetrocamera, condizioni: sufficienti

*Infissi interni:* tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

*Pareti interne:* materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete

*Scala interna:* tipologia: assenti

*Plafoni:* materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: discrete

*Pavimentazioni interne:* materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 17x34, condizioni: discrete

*Rivestimento:* tipologia: assenti

*Sanitari bagni* tipologia: assenti

**Impianti:**

*Ascensore:* tipologia: assente

*Montascale:* tipologia: assente

*Antenna:* tipologia: assente

*Citofonico:* tipologia: assente

*Gas:* tipologia: assente

*Antifurto:* tipologia: assente

*Antincendio:* tipologia: assente

*Diffusione audio:* tipologia: assente

*Telefonico:* tipologia: assente

<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: canaline esterne, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura - Prot. n. 1.204/03 in data 07.03.2003
<i>Utenze:</i>	energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori corte comune.

**N.B.:**

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

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

Locali piano primo sottostrada	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	42,80	2,45	/	discrete
<b>TOTALE</b>	<b>42,80</b>	/	/	/

Per la documentazione fotografica, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2.1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2.2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2.4.**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

### 9.1. Criterio di Stima

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Comune di Montescudo - Monte Colombo, sezione Monte Colombo, in zona suburbana classificata dall'O.M.I. come Zona: suburbana/Monte Colombo frazioni (Codice O.M.I.: E1) a circa Km. 5 dal capoluogo di detto Comune e fa parte di un'area a prevalente destinazione agricola.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella della casa plurifamiliare a blocco con più accessi privati ed uno condominiale, a destinazione prevalentemente residenziale, di tre piani fuori terra e un piano interrato.

La tipologia immobiliare è quella residenziale (autorimessa) usata, di proprietà esclusiva e risalente ai primi anni 2000.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in telai di C.A. gettati in opera con solai orizzontali e inclinati (copertura) realizzati in latero-cemento.

L'immobile è di medie dimensioni.

La domanda di riferimento è costituita da soggetti interessati per l'utilizzo diretto nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica ristretta).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Rapporto Immobiliare 2024 - settore residenziale - data di pubblicazione: 21.05.2024 - periodo di riferimento: anno 2023), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato una contrazione delle unità compravendute nell'anno 2023 (- 9,7% rispetto all'anno 2022) diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni.

Il trend positivo registrato a partire dall'anno 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 indotto dalla crisi pandemica (-7.7%), subisce un'inversione di crescita per l'anno 2023.

In particolare il tasso di variazione delle compravendite, rispetto al 2022, ha registrato per la macroarea del nord-est un - 11,7%.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo (aprile 2016/luglio 2024) per tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita, nel Comune di Montescudo - Monte Colombo, tendono al ribasso così come per quelli dati in affitto (aprile 2016/luglio 2024).

A luglio 2024, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 1.510, con un aumento dello 2,17% rispetto a luglio 2023 (€/Mq. 1.478) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di giugno 2024, con un valore medio di €/Mq. 1.529 e il suo minimo nel mese di febbraio 2023, con un valore medio di €/Mq. 1.433.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simile a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto Stimatore, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in

funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle ricerche compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari presenti sui siti internet, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto Stimatore e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 800,00**, di superficie commerciale.

Il valore unitario assunto è da applicare alle superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 47,55**, circa, al lordo dei muri.

## 9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Montescudo - Monte Colombo e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) - luglio 2024 - Comune di Montescudo - Monte Colombo - Zona: Monte Colombo frazioni - Tipo destinazione: box e posti auto - Tipologia: box auto e autorimesse - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 465 a un massimo di €/Mq. 739;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2022 - Comune di Montescudo - Monte Colombo - Zona: centro e periferia - Tipo destinazione: autorimesse interrato - Stato conservativo: / - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 10.000 a un massimo di €/Mq. 15.000;
- O.M.I. 2° semestre anno 2023 - Comune di Montescudo - Monte Colombo - Fascia/Zona: suburbana/Monte Colombo frazioni - Tipologia: box - Destinazione: / - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 530 a un massimo di €/Mq. 760.

## 9.3. Valutazione corpi

### A. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):  
peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
autorimessa	47,55	1	47,55
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)</b>			<b>47,55</b>

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
autorimessa	47,55	800,00	38.040,00
	<b>47,55</b>	<b>800,00</b>	<b>38.040,00</b>

- Valore a corpo:	€.	<b>38.040,00</b>
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	<b>38.040,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda Mq.	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
<b>A.</b>	<b>Autorimessa</b>	<b>47,55</b>	<b>38.040,00</b>	<b>38.040,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore intero:	€.	<b>38.040,00</b>
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	<b>6.500,00</b>
<b>SOMMANO:</b>	€.	<b>31.540,00</b>

- Abbattimento forfettario 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.):	€.	<b>3.154,00</b>
---	----	-----------------

**SOMMANO:** €. **28.386,00**

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

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€.	<b>28.500,00</b>
--	----	------------------

**Bene in Montescudo - Monte Colombo (Rimini), località Osteria Nuova,  
Via Colomba, s.n.c.  
Lotto 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

**A.** - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lotto di terreno fronte strada, non edificabile, privo di qualsiasi manufatto, impianti tecnologici e recinzioni e viene utilizzato, attualmente, come parcheggio del vicino ristorante (Lotto 1).

L'immobile, sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN) sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Colomba, s.n.c., è identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 1.112 - Qualità Seminativo Arborato di Mq. 379.



Identificazione al Catasto Terreni

▪ al Catasto Terreni, l'immobile, risulta intestato come segue:

- \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Codice Fiscale \_\_\_\_\_ -  
proprietà 1/1;

▪ al Catasto Terreni, l'immobile, risulta censito come segue:

- Foglio di mappa n. 13, Particella n. 1.112, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Mq. 379, Reddito Dominicale €. 2,84, Reddito Agrario €. 2,74.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

▪ Via Colomba, Foglio di mappa n. 13 - Particelle nn. 1.016, 1.080, 1.106, 1.111, 1.132, 1.134 e 1.135 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 3.2.**

**N.B.:**

**1.) viene indicata la superficie catastale e non quella commerciale in quanto la superficie del terreno non è stata rilevata direttamente in loco.**

**Per rilevare l'area e verificare i confini occorrerebbe procedere con un rilievo topografico e sostenere dei costi che non sono previsti nel quesito posto al sottoscritto Stimatore.**

**Si rimane, comunque, a disposizione della procedura per un'eventuale**

**successiva verifica;**

**2.) il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito, dal sottoscritto Stimatore, in data 23.07.2024.**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)**

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta incompleta.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- estratto di mappa Catasto Terreni e visura catastale storica (Catasto Terreni) aggiornati alla data del 26.03.2024 e 20.08.2024 (**ALLEGATO N. 3.2**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 20.08.2024, a nome della \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento a carico della \_\_\_\_\_ e nessuna formalità a carico della \_\_\_\_\_ (**ALLEGATO N. 3.3**).

**N.B.: la certificazione notarile, redatta dal notaio**

**\_\_\_\_\_ , non certifica le provenienze, le formalità e la storia catastale dell'immobile identificato al Catasto Terreni con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 1.112, oggetto del presente elaborato peritale.**

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)**

- Non pertinente trattandosi di una società (**ALLEGATO N. 3.5**).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: residenziale e commerciale a traffico normale con parcheggi discreti.
- Servizi della zona: municipio (sufficiente), farmacia (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (discreto), scuole (sufficiente), ufficio postale (sufficiente);  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola;  
i principali centri limitrofi sono: Monte Colombo capoluogo a Km. 5 - Coriano a Km 7 - Riccione a Km. 13 - Rimini a Km. 20 - San Marino a Km. 18;  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Adriatica a Km. 15;  
le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Monte Colombo, Chiesa di S. Martino e Palazzo Orlandi-Contucci (sec. XVI).
- Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Riccione) a Km. 12, autobus a Km. 0,070, ferrovia (stazione di Riccione) a Km. 14,

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

porto di Rimini a Km. 22 e aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 16.

### 3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 23.07.2024, l'immobile risultava utilizzato come parcheggio per i clienti del ristorante denominato “

” (Lotto 1), come dichiarato anche dal sig.

(Legale Rappresentante della ) e dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano contratti in essere (**ALLEGATO N. 3.3**).

**N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale in data 19.04.2024, è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.**

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)

#### 4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **nessuno.**

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 (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- **nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di , con sede a ( ), contro , a firma Tribunale di Rimini in data 05.12.2023 al n. 3.930 e trascritto a Rimini in data 10.01.2024 al n. 303 R.P. - n. 424 R.G., gravante l'immobile in oggetto, oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione della formalità, sopra indicata, si stima un costo di **€ 294,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
pignoramento - R.P. n. 303/2024	//	//	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 294,00</b>

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 20.08.2024, si veda l'**ALLEGATO N. 3.3**.

**N.B.:**

**1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Rimini all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;**

**2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)**

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

- Non pertinente trattandosi di terreno privo di manufatti.

##### 4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Non pertinente trattandosi di terreno non edificato.

##### Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali, tra il reale stato di fatto e la mappa del Catasto Terreni, non è stata riscontrata alcuna difformità.

Regolarizzazione catastale

- Non occorre procedere con alcuna regolarizzazione.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.:**

**1.) l'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto per cui, in caso di vendita, occorrerà procedere, eventualmente, con una "precisa e dettagliata attività di riconfinamento";**

**2.) preme rilevare che per la verifica dell'esatto posizionamento dei confini, di proprietà, occorrerà eseguire un rilievo topografico con strumentazione digitale di precisione previa acquisizione, presso gli archivi catastali, di tutti i frazionamenti che hanno originato all'attuale Particella;**

**3.) il sottoscritto Stimatore rimane a disposizione della procedura per un'eventuale verifica con strumentazione topografica.**

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	00,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€.	00,00

**N.B.: condominio non costituito.**

#### **6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- Non occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di un terreno.

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E STORIA CATASTALE (quesito 2)**

### **7.1. Attuale proprietario:**

- \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), proprietaria per 1/1, dal 20.01.2006 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio \_\_\_\_\_ in data 20.01.2006 al Repertorio n. 90.642 - Raccolta n. 11.906, trascritto a Rimini in data 23.01.2006 al n. 813 R.P. - n. 1.405 R.G., per l'immobile identificato al Catasto Terreni, del Comune di Monte Colombo, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 1.112, oggetto del presente elaborato peritale (**ALLEGATO N. 3.5**).

### **7.2. Precedenti proprietari:**

- \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), proprietaria per 1/1, da data ante ventennio (04.06.2002) al 20.01.2006 in forza di atto di compravendita a firma notaio \_\_\_\_\_ in data 04.06.2002 al Repertorio n. 75.676 - Raccolta n. 8.315, trascritto a Rimini in data 05.06.2002 al n. 5.175 R.P. - n. 7.687 R.G., per l'immobile identificato al Catasto Terreni, del Comune di Monte Colombo, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 1.079, di Mq. 396.

### **7.3. Storia catastale:**

- L'immobile suddetto è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:  
**CATASTO TERRENI**  
- in data 20.10.1995, con Tipo di Frazionamento n. 4.076.1/1995, in atti dal 20.10.1995, la Particella n. 114, di Mq. 21.105, veniva frazionata dando origine alla Particella n. 1.018, di Mq. 19.603, oltre ad altre;  
- in data 29.03.2002, con Tipo di Frazionamento n. 40035.1/2002 - Pratica n. 40035, in atti dal 29.10.2003, la Particella n. 1.018, di Mq. 19.603, veniva frazionata dando origine alla Particella n. 1.079, di Mq. 396, oltre ad altre;  
- in data 23.12.2003, con Tipo di Frazionamento n. 8805.1/2003 - Pratica n. RN0251743, in atti dal 23.12.2003, la Particella n. 1.079, di Mq. 396, veniva frazionata dando origine alla Particella n. 1.112, di Mq. 379, oltre ad altre;  
- in data 01.01.2016, con Variazione Territoriale in atti dal 22.03.2016 - L.R. 23.11.2015 n. 21, la Particella n. 1.112, proveniente dal Comune di Monte Colombo, veniva trasferita al Comune di Montescudo - Monte Colombo sezione Monte Colombo.

## **8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)**

- Non pertinente trattandosi di terreno privo di manufatti.

Descrizione **lotto di terreno** di cui al punto **A**.

### **(quesiti 8 - 13)**

- Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di lotto di terreno fronte strada, non edificabile, privo di qualsiasi manufatto, impianti tecnologici e recinzioni e viene utilizzato, attualmente, come parcheggio del vicino ristorante (Lotto 1).

L'immobile, sito nel Comune di Montescudo - Monte Colombo (RN) sezione Monte Colombo, località Osteria Nuova, in Via Colomba, s.n.c., è identificato al Catasto

Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 13 - Particella n. 1.112 - Qualità Seminativo Arborato di Mq. 379.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Esposizione	Condizioni
lotto di terreno	Sup. catastale	379	N/S/O/E	sufficienti
	<b>Sup. catastale</b>	<b>379</b>	/	/

#### Caratteristiche descrittive del lotto di terreno:

- il lotto di terreno, al momento del sopralluogo, presentava le seguenti caratteristiche:

- sviluppo: unico corpo;
- accessibilità: da Via Colomba;
- orografia: pianeggiante;
- esposizione: totale N/S/O/E;
- impianto arboreo: n. 1 pioppo;
- impianti irrigui: assenti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- trattasi di terreno privo di manufatti.

#### Impianti:

- assenti.

**N.B.: si precisa che non sono stati eseguiti accertamenti specifici per appurare la presenza di eventuali materiali inquinanti o tossico/nocivi in quanto non previste dal quesito posto dal G.E..**

Per la documentazione fotografica, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 3.1**.

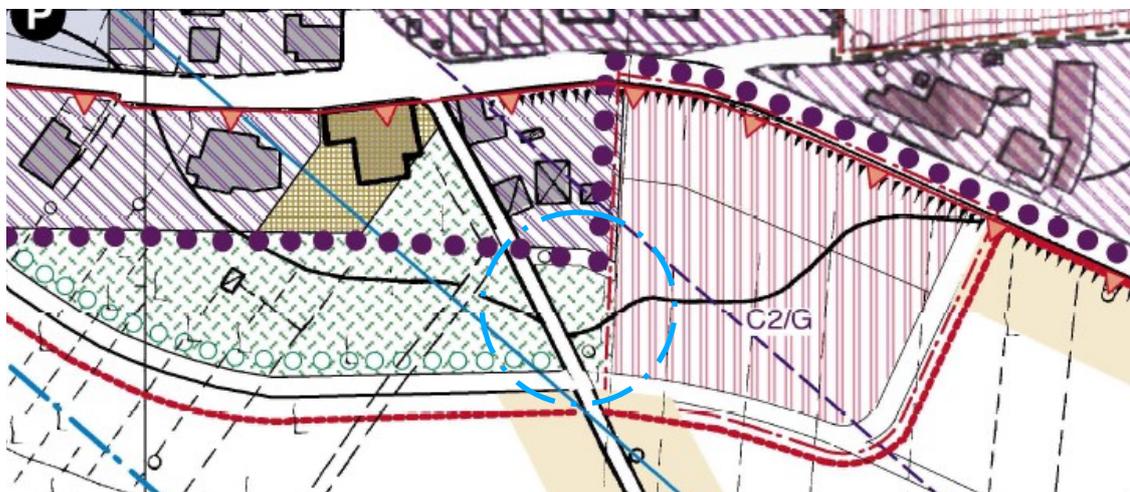
Per l'estratto di mappa del Catasto Terreni, si veda l'**ALLEGATO N. 3.2**.

Per la planimetria dell'immobile, si veda l'elaborato planimetrico redatto sull'estratto di mappa del Catasto Terreni (**ALLEGATO N. 3.4**).

#### Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Monte Colombo, **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 07/02 e successiva delibera n. 54 del 28.06.2002, la destinazione urbanistica risulta essere la seguente:

“G1 - Zone per verde pubblico naturale attrezzato e sport”, disciplinate dall'Art. 49 delle N.T.A. (**ALLEGATO N. 3.5**).



Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

come da Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 25.06.2024 - Prot. n. 6.139/2024 (ALLEGATO N. 3.5).

**N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

### 9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è un lotto di terreno fronte strada, non edificabile e privo di qualsiasi manufatto, impianti tecnologici e recinzioni e viene utilizzato, attualmente, come parcheggio del vicino ristorante (Lotto 1).

- Le ridotte dimensioni restringono la domanda di riferimento prevalentemente alle proprietà adiacenti o comunque site a breve distanza, nell'ambito della forma di mercato della concorrenza monopolistica ristretta.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, conformazione geometrica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive e consistenza) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie catastale, di cui alla tabella esplicativa.

- Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle ricerche compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari presenti sui siti internet, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto Stimatore e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari a **€/Mq. 50,00**.

- Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie catastale, pari a **Mq. 379,00**.

**N.B.: la stima è riferita alla superficie catastale presa, come detto, senza alcuna verifica circa l'effettiva corrispondenza con la superficie esistente in loco, in quanto non si è provveduto alla verifica dei confini.**

### 9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Montescudo - Monte Colombo e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona e organizzazioni professionali agricole.

### 9.3. Valutazione corpi

**A. Lotto di terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale come di seguito indicata:

Composizione dei beni	Sup. catastale	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
lotto di terreno	379	1	379
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)</b>			<b>379</b>

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
lotto di terreno	379	50,00	18.950,00
	<b>379</b>	<b>50,00</b>	<b>18.950,00</b>

- Valore a corpo:	€.	<b>18.950,00</b>
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	<b>18.950,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
<b>A.</b>	<b>Lotto di terreno</b>	<b>379</b>	<b>18.950,00</b>	<b>18.950,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore intero:	€.	<b>18.950,00</b>
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	<b>00,00</b>

**SOMMANO:** €. **18.950,00**

- Abbattimento forfettario 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.):	€.	<b>1.895,00</b>
---	----	-----------------

**SOMMANO:** €. **17.055,00**

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

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle  
decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: €. **17.000,00**

Relazione lotto unico creata in data 07/06/2024  
Codice documento: E118-23-000160-003

**Bene in Morciano di Romagna (Rimini), Via Foro Boario, n. 8/A****Lotto 4****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

- A.** - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di locale commerciale destinato a bar-enoteca con annessa antica grotta, denominato “  
”, ubicato al piano terra.

L’immobile è costituito da porzioni del fabbricato urbano abbinato, ad uso commerciale e residenziale, sito nel Comune di Morciano di Romagna (RN), in Via Foro Boario, n. 8/A, insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 2 - Particella n. 83 - Qualità E.U. di Mq. 299, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Il fabbricato, ubicato nel centro storico e di vecchia edificazione, è stato costruito con materiali e tipologie tipiche del luogo (struttura portante in muratura, solai con struttura portante in travi di legno massello, sovrastanti “morali” in legno, tavelle in laterizio e tavole di legno) con la annessa antica grotta.

L’immobile è così composto:

- piano terra/interrato: una sala bar-enoteca, un anti/spogliatoio con W.C. per il personale, un anti con W.C. per i clienti, una cantina e tre grotte collegate tra loro, per una superficie complessiva di Mq. 128,00, circa (al lordo dei muri); il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 110,40**, circa (al lordo dei muri).

**N.B.:**

**1.) il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito, dal sottoscritto Stimatore, in data 23.07.2024;**

**2.) in data 14.12.2016 - Pratica n. -14122016-1121 è stata depositata S.C.I.A. presso il S.U.A.P. del Comune di Montescudo - Monte Colombo per subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande (ALLEGATO N. 4.5).**

Identificazione al Catasto Fabbricati

- al Catasto Fabbricati, l’immobile, risulta intestato come segue:  
- , con sede a ( ), Codice Fiscale -  
proprietà 1/1;

- al Catasto Fabbricati, l’immobile, risulta censito come segue:  
- bar/enoteca: Foglio di mappa n. 2, Particella n. 83, Subalterno n. 20, Zona Censuaria /, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Mq. 68, Superficie Catastale Totale Mq. 107, Rendita Catastale €. 1.527,68, indirizzo Via Foro Boario, n. 5, Piano T.

La ditta catastale **identifica** l’effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano terra: Via Foro Boario e Foglio di mappa n. 2 - Particella n. 83 - Subalterni n. 9, 10 e 18 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 2 - Particella n. 83: assenti;

il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 28.06.2018 - Prot. n. RN0035724.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 4.2**.

### **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)**

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa e idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata al Catasto Fabbricati, del Comune di Morciano di Romagna, con il Foglio di mappa n. 2, Particella n. 83, Subalterno n. 20, elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - Prot. RN0035724 in data 28.06.2018, elenco immobili Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 26.03.2024 e 20.08.2024 (**ALLEGATO N. 4.2**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 20.08.2024, a nome della \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento a carico della \_\_\_\_\_ e nessuna formalità a carico di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (**ALLEGATO N. 4.3**);
- planimetria del reale stato di fatto dell'immobile redatta, dal sottoscritto Stimatore, a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 23.07.2024 (**ALLEGATO N. 4.4**).

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)**

- Non pertinente trattandosi di una società (**ALLEGATO N. 4.5**).

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centro storico a traffico normale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: municipio (buono), farmacia (buono), negozi al dettaglio (buono), spazi verdi (sufficienti), scuole (buono), ufficio postale (buono);  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali;  
i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 20 - Riccione a Km. 10 - San Marino a Km. 22 - Cattolica a Km. 10;  
attrazioni storiche presenti: borghi dell'entroterra riminese;
- Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Cattolica - San Giovanni - Gabicce Mare) a Km. 8, autobus a Km. 0,210,

ferrovia (stazione di Cattolica) a Km. 10, aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 16.

### 3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 23.07.2024, l'immobile era occupato da terzi con contratto di affitto commerciale stipulato in data anteriore (11.02.2015) alla data di pignoramento (05.12.2023) e dunque **opponibile alla procedura**.

In relazione al contratto di affitto commerciale si riportano le seguenti informazioni:

▪ **contratto di locazione** in forza di scrittura privata in data 11.02.2015 - registrato a Rimini in data 23.02.2015 al n. 1.654 - Serie 3T;

▪ **locatore:** \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_ - legale rappresentante

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_;

▪ **conduttore:** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ - Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

▪ **durata contratto:** fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal 11.02.2015.

Il contratto è tacitamente prorogato di sei anni in sei anni, qualora non intervenga disdetta da parte del locatore o del conduttore con preavviso da inviarsi almeno dodici mesi prima rispetto alla sua naturale scadenza, o come rinnovata, a mezzo raccomandata A/R.

▪ **canone:** canone annuo di affitto pari a €. 7.200,00, esente I.V.A., da corrisondersi in rate trimestrali di pari importo (€. 1.800,00);

▪ **cessione contratto di locazione:** il contratto di locazione suddetto è stato ceduto da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ con comunicazione all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio in data 29.04.2019 - Prot. n. 19042911060430204;

▪ **integrazione contratto di locazione:** con scrittura privata, integrativa del contratto di locazione suddetto, le parti hanno concordato di ridurre il canone di locazione stabilendo, da ultimo, che a partire dal 11.02.2021 fino alla scadenza del contratto, gli originari €. 7.200,00, annui, saranno ridotti a €. 6.600,00, annui. Comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio, a mezzo PEC, in data 23.10.2020.

(ALLEGATO N. 4.3)

**N.B.:**

1.) dall'attestazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano altri contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere, oltre a quello sopra riportato (ALLEGATO N. 4.3);

2.) l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)

#### 4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **nessuno.**

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 (quesito 7)**

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_,  
con sede ad \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_, a firma notaio \_\_\_\_\_,  
in data 23.04.2007 al n. 45.125/15.436 - iscritta a  
Rimini in data 09.05.2007 al n. 1.791 R.P. - n. 7.943 R.G., gravante  
l'immobile in oggetto.

Importo ipoteca: €. 240.000,00

Importo capitale: €. 120.000,00

Domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_.

- Annotazione in data 11.05.2012 al n. 1.260 per modifica tasso.

- ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_,  
con sede ad \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_, a firma notaio \_\_\_\_\_,  
in data 27.04.2012 al n. 10.955/2.809 -  
iscritta a Rimini in data 08.05.2012 al n. 1.016 R.P. - n. 6.489 R.G.,  
gravante l'immobile in oggetto.

Importo ipoteca: €. 134.000,00

Importo capitale: €. 67.000,00

Domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_.

- Annotazione in data 19.07.2012 al n. 1.854 derivante da  
erogazione a saldo.

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di \_\_\_\_\_, con sede a  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), contro \_\_\_\_\_, a firma Tribunale di  
Rimini in data 05.12.2023 al n. 3.930 e trascritto a Rimini in data  
10.01.2024 al n. 303 R.P. - n. 424 R.G., gravante l'immobile in  
oggetto, oltre ad altri.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si  
stima un costo di €. **364,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 1.791/2007	€. 240.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca volontaria - R.P. n. 1.016/2012	€. 134.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
pignoramento - R.P. n. 303/2024	//	//	€. 294,00	€. 294,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€. 364,00</b>

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 20.08.2024, si veda l'**ALLEGATO N. 4.3.**

**N.B.:**

- 1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Rimini all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;**
- 2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)**

##### **4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia**

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Morciano di Romagna sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

- **BAR-ENOTECA - PIANO TERRA**
  - a.) cambio di destinazione d'uso (reale: bar-enoteca - indicata nel precedente edilizio: commerciale/negozio);
  - b.) diverso profilo delle murature perimetrali;
  - c.) diversa distribuzione interna;
  - d.) diverso spessore delle murature;
  - e.) diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
  - f.) difformità nell'indicazione delle altezze interne;
  - g.) difformità nell'indicazione delle quote a pavimento.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

- a.) e c.) - presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/2004;
- b.), d.), e.), f.) e g.) - rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Costi da sostenere

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria e pratica sismica (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato compreso oneri di Legge): ..... = €. 6.500,00

**PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI: ..... = €. 6.500,00**

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - C. 1, in quanto facoltativa trattandosi di titolo in sanatoria.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.:**

**1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato o di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.**

**La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici tecnici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione;**

**2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**

**3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione.**

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti difformità:

- **BAR-ENOTECA - PIANO TERRA**
  - a.) diverso profilo delle murature perimetrali;
  - b.) diverso dimensionamento dei vani;
  - c.) diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne;
  - d.) errata indicazione delle rampe pedonali;
  - e.) difformità nell'indicazione delle altezze interne;
  - f.) diversa indicazione toponomastica (reale: Via Foro Boario n. 8/A - indicato nella visura catastale: Via Foro Boario n. 5).

Le difformità riscontrate, nella planimetria catastale, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, di conseguenza, sulla rendita catastale (si veda Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

**Regolarizzazione catastale**

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 1 planimetria catastale, su un unico livello.

**Costi aggiornamento Catasto Fabbricati**

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in **€. 600,00** (€. 550,00 per competenze professionali ed €. 50,00 per diritti catastali), oltre ad oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali, tra il reale stato di fatto e la mappa del Catasto Terreni, non è stata riscontrata alcuna difformità.

**Regolarizzazione catastale**

- Non occorre procedere con alcuna regolarizzazione.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

**N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E..**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)**

- |   |    |              |
|---|----|--------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                        | €. | <b>00,00</b> |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute: | €. | <b>00,00</b> |
| - Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:          | €. | <b>00,00</b> |

**N.B.: condominio non costituito.**

**6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)**

- Per l'immobile in oggetto, non si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), essendone già provvisto.

L'immobile ha il seguente indice di prestazione energetica:

- Attestato n. 00874-013159-2015 - redatto dall'Ing. -  
rilasciato il 09.02.2015 - valido fino al 09.02.2025, con la seguente classificazione:
- CLASSE ENERGETICA: "G" con EP tot = 84,72 kWh/m2 anno (ALLEGATO N. 4.5).

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E STORIA CATASTALE (quesito 2)**

**7.1. Attuale proprietario:**

- \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), proprietaria per 1/1, dal 23.04.2007 a oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio \_\_\_\_\_ in data 23.04.2007 al Repertorio n. 45.124 - Raccolta n. 15.435, trascritto a Rimini in data 09.05.2007 al n. 4.601 R.P. - n. 7.942 R.G., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale (ALLEGATO N. 4.5).

**7.2. Precedenti proprietari:**

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, da data ante ventennio (04.03.2002) al 23.04.2007 in forza di atto di compravendita a firma notaio \_\_\_\_\_ in data 04.03.2002 al Repertorio n. 38.067 - Raccolta n. 11.106, trascritto a Rimini in data 25.03.2002 al n. 2.944 R.P. - n. 4.267 R.G..

**7.3. Storia catastale:**

- L'immobile suddetto è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

**CATASTO TERRENI**

- Impianto meccanografico del 10.10.1976.

**CATASTO FABBRICATI**

- in data 07.09.2001, con Denuncia di Variazione n. 2778.1/2001 - Pratica n. 128051, in atti dal 07.09.2001, per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, venivano soppressi i Subalterni nn. 11 e 12 e veniva costituito il Subalterno n. 19;

- in data 27.10.2004, con Denuncia di Variazione n. 6090.1/2004 - Pratica n. RN0112791, in atti dal 27.10.2004, per cambio di destinazione da deposito a negozio, veniva soppresso il Subalterno n. 19 e veniva costituito il Subalterno n. 20;
- in data 26.08.2008, con Denuncia di Variazione n. 5636.1/2008 - Pratica n. RN0122245, in atti dal 26.08.2008, per diversa distribuzione degli spazi interni, veniva aggiornata la planimetria catastale del Subalterno n. 20, oggetto del presente elaborato peritale.

#### 8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Morciano di Romagna, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

**P.E. /** - Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967;

**P.E. n. 312/01** - Denuncia di Inizio Attività per risanamento conservativo di edificio di civile abitazione, intestata a \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_, presentata in data 10.09.2001 - Prot. n. 9.075 (**ALLEGATO N. 4.4**);

**P.E. n. 20/02** - Concessione Edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione da garage/magazzino a negozio, intestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, presentata in data 17.06.2002 - Prot. n. 7.140 e rilasciata in data 27.09.2002 - n. 20/02 (**ALLEGATO N. 4.4**);

**ABITABILITA'** - Richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità parziale, intestata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, presentata in data 04.12.2004 - Prot. n. 12.325 (**ALLEGATO N. 4.4**).

**N.B.:** dalla documentazione rilasciata dal Comune di Morciano di Romagna non risultano richieste di documentazione integrativa e neppure il rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

#### Descrizione **bar-enoteca** di cui al punto A.

#### (quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di locale commerciale destinato a bar-enoteca con annessa antica grotta, denominato “ \_\_\_\_\_ ”, ubicato al piano terra.

L'immobile è costituito da porzioni del fabbricato urbano abbinato, ad uso commerciale e residenziale, sito nel Comune di Morciano di Romagna (RN), in Via Foro Boario, n. 8/A, insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 2 - Particella n. 83 - Qualità E.U. di Mq. 299, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'unità immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, ha un'altezza interna variabile da un minimo di Mt. 2,73 a un massimo di Mt. 3,10, circa, per il bar-enoteca e da un minimo di Mt. 1,63 a un massimo di Mt. 1,84, circa, , per le grotte.

#### **Destinazione urbanistica**

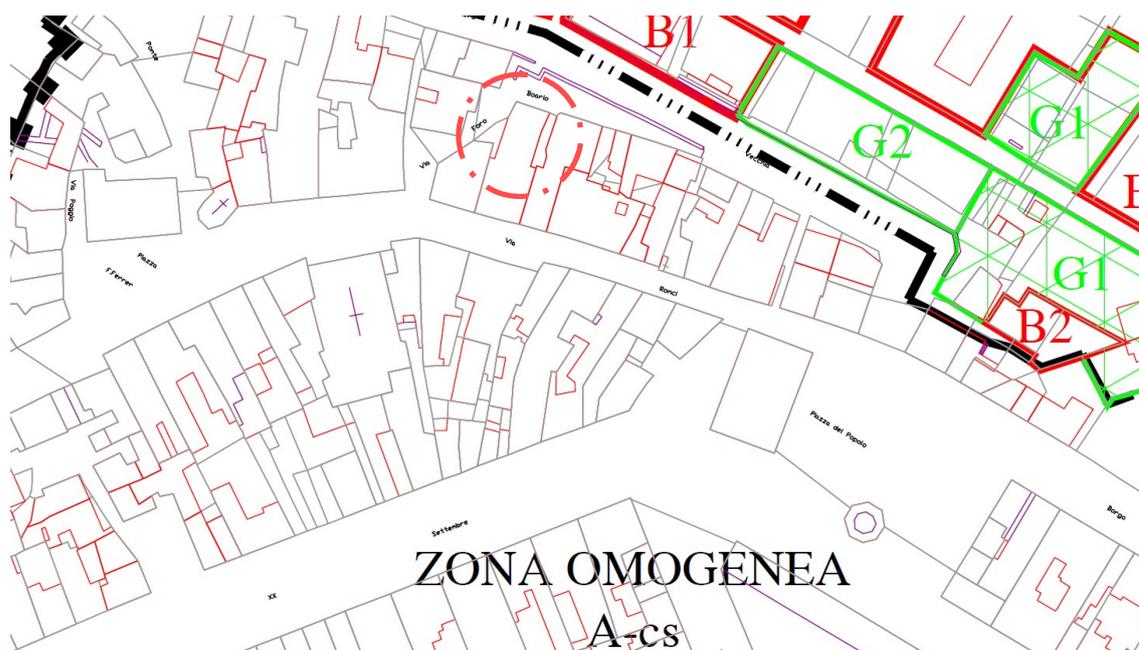
- Nello strumento urbanistico del Comune di Morciano di Romagna, **Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - Varianti**, adottate con delibere di Consiglio Comunale nn. 22 e 23 del 29.04.2021 e approvate con delibere di Consiglio Comunale nn. 45 e 47 del 29.07.2021, la destinazione urbanistica risulta essere la seguente:

“Zona A/Cs - centri urbani di formazione storica”, disciplinati dall'Art. 8 del PRG.N. (**ALLEGATO N. 4.5**).

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI



**N.B.:** le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
bar - enoteca - piano terra	Sup. reale lorda	67,05	1	67,05
cantina - piano terra	Sup. reale lorda	17,50	1	17,50
spogliatoio/W.C. personale - piano terra	Sup. reale lorda	7,15	1	7,15
anti - piano terra	Sup. reale lorda	3,85	1	3,85
W.C. - piano terra	Sup. reale lorda	3,15	1	3,15
grotte - piano interrato	Sup. reale lorda	29,30	0,40	11,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,00</b>	/	<b>110,40</b>

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

*Fondazioni:*

tipologia: non rilevabile, condizioni: non rilevabili

*Strutture verticali:*

tipologia: muratura, condizioni: discrete

*Travi/cordoli:*

materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili

*Solai:*

tipologia: travi in legno massello, "moralì" in legno, tavelle in laterizio (in parte) e travi in legno massello, tavolato in legno (in parte) condizioni: discrete

*Copertura:*

tipologia: copertura planare inclinata, materiale: non rilevabile

*Cornicioni:*

materiale: laterizio, condizioni: discrete

*Balconi:*

tipologia: assente

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni “faccia a vista” (in parte), condizioni: sufficienti
<i>Vano scala comune:</i>	tipologia: non rilevabile
Componenti edilizie e costruttive del fabbricato:	
<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: assente
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive dell’unità immobiliare:	
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assenti
<i>Soglie e banchine:</i>	materiale: pietra, in parte e laterizio (in parte) condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	tipologia: assenti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta battente, materiale: legno e vetrocamera, condizioni: discrete, protezione: inferriate in acciaio zincato e verniciato, condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: un’anta battente e anta a vasistas, materiale: legno e vetrocamera e alluminio e vetro, condizioni: sufficienti, protezione: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: un’anta battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura mista (sassi e laterizio), finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni “faccia a vista” (in parte), condizioni: discrete
<i>Scala interna:</i>	tipologia: assente
<i>Plafoni:</i>	ubicazione: bar-enoteca, materiale: travi e tavolato in legno (in parte) e travi e tavelle in laterizio (in parte), condizioni: discrete ubicazione: grotte, materiale: volte con mattoni “faccia a vista”, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	ubicazione: bar-enoteca, cantina, spogliatoio/W.C. personale e grotte, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 30x45, condizioni: discrete ubicazione: anti e W.C., materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: discrete
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: W.C., materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 12x12, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete ubicazione: spogliatoio/W.C. personale, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 200, condizioni: sufficienti
<i>Sanitari bagni</i>	tipologia: sanitari a terra, materiale: porcellana, condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montavivande:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente

<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: assente
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: canaline esterne, tensione: 230V - 50 Hz monofase, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico (produzione ACS):</i>	tipologia: bollitore, alimentazione: elettrica, ubicazione bollitore: spogliatoio/W.C. personale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: pompa di calore, alimentazione: elettrica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>Utenze:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: esterno immobile; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: esterno immobile.

**N.B.:**

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;**
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;**
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.**

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

Locali piano terra/interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
bar - enoteca	49,15	2,82/3,10	N/O	discrete
cantina	15,55	2,73/2,90	/	discrete
spogliatoio/W.C. personale	4,55	2,75/2,80	N/O	sufficienti
anti	3,65	2,80	/	discrete
W.C.	2,60	2,80	/	discrete
grotte	27,50	1,63/1,84	/	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>103,00</b>	/	/	/

Per la documentazione fotografica, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 4.1.**

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 4.2.**

Per la planimetria del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 4.4.**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

### 9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato nel Comune di Morciano di Romagna in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: centrale/centro storico (Codice O.M.I.: B1) e fa parte di un'area a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella della casa abbinata in centro storico, a destinazione commerciale (ristorante) e residenziale, di più piani fuori terra e un parziale piano interrato.

La tipologia immobiliare è quella commerciale (ristorante) usata, di proprietà esclusiva e di vecchia costruzione.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in muratura con solai orizzontali e inclinati (copertura) realizzati in con struttura portante in travi di legno massello con sovrastanti "murali" in legno e tavelle in laterizio o tavolato in legno.

L'immobile è di medie dimensioni e la domanda di riferimento è costituita da operatori interessati per l'utilizzo diretto o per il conseguimento di una rendita locatizia nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica ristretta).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Rapporto Immobiliare 2024 - immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva - data di pubblicazione: 30.05.2024 - periodo di riferimento: anno 2023), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento delle unità compravendute nell'anno 2023 (+ 4,50% rispetto all'anno 2022) a livello nazionale.

In particolare il tasso di variazione delle compravendite, rispetto al 2022, ha registrato per la macroarea del nord-est un + 3,8%.

I volumi di scambio mostrano una fase espansiva diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni.

Il trend positivo registrato a partire dall'anno 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 indotto dalla crisi pandemica, si può ritenere confermato anche per l'anno 2023.

Criterio di stima - Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto Stimatore, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle ricerche compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari presenti sui siti internet, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto Stimatore e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 1.700,00**, di superficie commerciale.

Il valore unitario assunto è da applicare alle superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 110,40**, circa, al lordo dei muri.

## 9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Morciano di Romagna e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) - luglio 2024 - Comune di Morciano di Romagna - Zona: centro storico - Tipo destinazione: uffici e negozi - Tipologia: negozi - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.424 a un massimo di €/Mq. 2.042;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2022 - Comune di Morciano di Romagna - Zona: centro - Tipo destinazione: negozi - Interesse commerciale: elevato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.500 a un massimo di €/Mq. 2.500;
- O.M.I. 2° semestre anno 2023 - Comune di Morciano di Romagna - Fascia/Zona: centrale/centro storico - Tipologia: negozi - Destinazione: commerciale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.600 a un massimo di €/Mq. 2.150.

**9.3. Valutazione corpi****A. Bar-enoteca**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
bar - enoteca - piano terra	67,05	1	67,05
cantina - piano terra	17,50	1	17,50
spogliatoio/W.C. personale - piano terra	7,15	1	7,15
anti - piano terra	3,85	1	3,85
W.C. - piano terra	3,15	1	3,15
grotte - piano interrato	29,30	0,40	11,70
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)</b>			<b>110,40</b>

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
bar - enoteca - piano terra	67,05	1.700,00	113.985,00
cantina - piano terra	17,50	1.700,00	29.750,00
spogliatoio/W.C. personale - piano terra	7,15	1.700,00	12.155,00
anti - piano terra	3,85	1.700,00	6.545,00
W.C. - piano terra	3,15	1.700,00	5.355,00
grotte - piano interrato	11,70	1.700,00	19.890,00
	<b>110,40</b>	<b>1.700,00</b>	<b>187.680,00</b>

- Valore a corpo:	€.	<b>187.680,00</b>
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	<b>187.680,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda Mq.	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
<b>A.</b>	<b>Bar-enoteca</b>	<b>110,40</b>	<b>187.680,00</b>	<b>187.680,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
 Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
 Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- Valore intero: €. 187.680,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: €. 6.500,00

**SOMMANO:** €. 181.180,00

- Riduzione del valore del 6% per contratto di locazione in essere con scadenza al 09.02.2027: €. 10.870,80

**SOMMANO:** €. 170.309,20

- Abbattimento forfettario 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.): €. 17.030,92

**SOMMANO:** €. 153.278,28

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

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: €. 153.000,00

Relazione lotto unico creata in data 07/06/2024  
Codice documento: E118-23-000160-004

Il presente elaborato peritale si compone di pagine 62, oltre agli allegati di seguito elencati.

### **ALLEGATI**

#### **Lotto 1**

- ALLEGATO N. 1.1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 16
- ALLEGATO N. 1.2 Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) elenco immobili - 4) estratto di mappa Catasto Terreni - 5) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 1.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezione ipotecaria aggiornata a nome della \_\_\_\_\_, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale - 3) contratto di locazione
- ALLEGATO N. 1.4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile
- ALLEGATO N. 1.5 Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome \_\_\_\_\_ - 2) atto di provenienza immobile - 3) A.P.E.

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

(Attestato di Prestazione Energetica) - 4) documentazione condominiale - 5) documentazione S.U.A.P. - 6) documentazione P.R.G.

### **Lotto 2**

- ALLEGATO N. 2.1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 8
- ALLEGATO N. 2.2 Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) elenco immobili - 4) estratto di mappa Catasto Terreni - 5) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 2.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezione ipotecaria aggiornata a nome della \_\_\_\_\_, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale
- ALLEGATO N. 2.4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile
- ALLEGATO N. 2.5 Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome \_\_\_\_\_ - 2) atto di provenienza immobile - 3) documentazione condominiale - 4) documentazione P.R.G.

### **Lotto 3**

- ALLEGATO N. 3.1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 3
- ALLEGATO N. 3.2 Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) visura catastale storica aggiornata (Catasto Terreni)
- ALLEGATO N. 3.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome della \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale
- ALLEGATO N. 3.4 Documentazione edilizia: 1) elaborato planimetrico redatto sull'estratto di mappa
- ALLEGATO N. 3.5 Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome \_\_\_\_\_ - 2) atto di provenienza immobile - 3) C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica - 4) documentazione P.R.G.

### **Lotto 4**

- ALLEGATO N. 4.1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 16
- ALLEGATO N. 4.2 Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) elenco immobili - 4) estratto di mappa Catasto Terreni - 5) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 4.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome della \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio

- Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale - 3) contratto di locazione
- ALLEGATO N. 4.4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetria del reale stato di fatto dell'immobile
- ALLEGATO N. 4.5 Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome  
- 2) atto di provenienza immobile - 3) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 4) documentazione S.U.A.P. - 5) documentazione P.R.G.

Lo Stimatore  
Geom. Rodolfo Scarponi

---