

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXXXX**

contro

**XXXXXX XXXXXX – XXXXXX XXXXXX**

**N. Gen. Rep. 000021/20**  
**(riunita con 180-2020)**

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

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Luca Saccinto*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441*  
*C.F. SCCLCU79C03H294T - P.Iva 03186480400*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1*  
*telefono: 0541371323*  
*cellulare: 3471395501*  
*fax: 0541371323*  
*email: lucasaccinto@hotmail.com*



■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]

**Beni in Rimini Viale Porto Palos SNC  
Lotto 2**

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di manufatto edilizio (attualmente utilizzato a magazzino/deposito) sito in Rimini/RN, Viale Porto Palos SNC.

Magazzino situato al piano terra.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 39,65**.

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 38 mappale 124 subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 38 mq., superficie catastale mq. 41, posto al piano T - rendita: €341,48.

Coerenze: particelle 719-2181, salvo altri.

Per il suddetto immobile non si rende necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

**1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

La documentazione catastale è allegata al numero 2.2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Visura catastale aggiornata, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 2.3).

### 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Gli esecutati risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni (estratti di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 5).

Con atto in data 08.10.2012 a rogito del Notaio Massimo Albore i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale di costituzione di fondo patrimoniale (art. 167 c.c.), riguardante anche gli immobili oggetto della presente stima, trascritto a Rimini il 15/10/2012 Reg. Part. 8947, successivamente sciolto con annotazione 1229 del 23/05/2022.

### 1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

xxxxxx

xxxxxx

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	immobile situato in zona periferica, frazione Viserbella, a mare della ferrovia, sul lungomare di Viserbella.
Caratteristiche zona limitrofe:	prevalentemente alberghiera. Centri limitrofi: Bellaria – Igea Marina, Santarcangelo di Romagna, Riccione.
Collegamenti pubblici:	la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord. (9 km circa) stazione ferroviaria Rimini (5 km circa ) ed aeroporto (12 km circa)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Albore Massimo in data 08/02/2005 ai nn. 4637/455, iscritta a Rimini in data 09/02/2005 ai nn. 2148/540.

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 40.000,00

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Albore Massimo in data 17/12/2014 ai nn. 13957/6577, iscritta a Rimini in data 18/12/2014 ai nn. 16322/2675 (riguardante anche altri beni oltre a quelli oggetto di stima).

importo ipoteca: € 48.000,00

importo capitale: € 32.000,00

Ipoteca legale derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx - xxxxxx xxxxxx - xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx, a firma di xxxxxx xxxxxx xxxxxx - xxxxxx in data 14/03/2019 ai nn. 1750/13719, iscritta a Rimini in data 14/03/2019 ai nn. 3893/618.

importo ipoteca: € 164.931,58

importo capitale: € 82.465,79

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 26/10/2020 ai nn. 2112/2020 trascritto a Rimini in data 24/11/2020 Reg. Part. 9758.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Fondo patrimoniale costituito con atto a firma di Notaio Massimo Albore in data 08/10/2012 ai nn. 12120/5290 del 08/10/2012 trascritto a Rimini in data 15/10/2012 Reg. Part. 8947, **successivamente sciolto con annotazione 1229 del 23/05/2022.**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 1.164,00**, di cui € 364,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 80.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 48.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 164.931,58		/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				€ 364,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				<b>€ 1.164,00</b>

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 24.09.2022 è allegato al numero 2.3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si premette che l'unico titolo abilitativo reperito è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4048 del 14.02.1994 riguardante la regolarizzazione delle seguenti opere:

Formazione di chiosco fisso in totale difformità (superficie mq. 16,62);

Aumento superficie utile per allargamento fabbricato (superficie mq. 21,91).

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato ed il titolo abilitativo reperito (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4048 del 14.02.1994) l'immobile risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico edilizio.

Tuttavia, si evidenzia che l'immobile non presenta i requisiti igienico-sanitari minimi per essere utilizzato con destinazione negozio/commercio al dettaglio così come condonato (l'altezza interna è inferiore a quella prevista dalla normativa vigente); inoltre, l'attuale uso a deposito/magazzino risulta incompatibile come destinazione con quanto previsto dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini.

Di tali aspetti si terrà conto nella valutazione al successivo paragrafo 8.1.

Si precisa che non è presente l'agibilità dell'immobile.

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

#### 4.3.2 Conformità catastale:

#### **Immobile conforme.**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Non sono stati forniti i costi indicativi di gestione dell'immobile.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxxxx proprietari per la quota di 1/1 dal xx/xx/xxxxxx ad oggi in forza atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo di Rimini del xx/xx/xxxx, Repertorio numero 4636/454 trascritto a Rimini ai nn. 2147/1238 il 09.02.2005.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx proprietaria per 1/1 dal 23/07/2004 al 08/02/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Albore Massimo rep. 2602/248 del 23/07/2004 trascritto a Rimini il 05.08.2004 al n. 11263/7290.

xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx nata in xxxxxx il xx/xx/xxxxxx, xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, xxxxxx xxxxxx xxxxxx nata in xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxx nata in xxxxxx il xx/xx/xxxx proprietari da data antecedente il ventennio al 23/07/2004.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 4048/94** Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 del 14.02.1994 intestato a xxxxxx xxxxxx per formazione di chiosco fisso ed allargamento fabbricato.

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Rimini/RN, Via Porto Palos SNC.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. del 25.03.2021, gli immobili ricadono nell'arenile (spiaggia Viserbella).

Si segnala che l'immobile oggetto della presente relazione ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico e zona di riqualificazione della costa e dell'arenile.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Magazzino	Sup. reale lorda	39,65	1,00	39,65
TOTALE				<b>Mq. 39,65</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: condizioni: non verificabili.  
 Strutture verticali: materiale: misto muratura portante in laterizio e acciaio; condizioni: mediocri.  
 Solai: tipologia: solaio misto c.a./laterizio e travi in acciaio; condizioni: mediocri.  
 Copertura: tipologia: copertura a falde in laterizio e pannelli prefabbricati; condizioni: non verificabili.

## Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: infissi a battente; materiale: metallo e vetro singolo; condizioni mediocri.  
 Porta esterna: tipologia: basculante in ferro; condizioni mediocri.  
 Pareti esterne: tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni sufficienti.  
 Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni sufficienti; conformità non verificabile.

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

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Magazzino	36,78	Var. MI. 2,32/2,98	/	Mediocri

La documentazione fotografica è allegata al numero 2.1.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quello di stima, oltre ad avere assunto informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI.

Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche (tenendo conto quindi dell'attuale utilizzo a magazzino e della posizione all'interno dell'arenile) è pressoché nullo; non sono stati infatti trovati atti di compravendita recenti.

Nell'assunzione del valore unitario si è tenuto conto:

- Di quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati dal Comune di Rimini (Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, Piano dell'Arenile);
- Del mediocre stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima;
- Di quanto evidenziato al paragrafo 4.3.1 (assenza di requisiti igienico-sanitari per adibire l'immobile a negozio/commercio al dettaglio, incompatibilità dell'attuale utilizzo a magazzino/deposito con quanto prescritto dal Piano dell'Arenile);
- Dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicati nel rapporto del 2° semestre 2021 (riferiti però ad immobili ad uso residenziale e commerciale, non essendo disponibili dati relativi alla destinazione dell'immobile oggetto di stima).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni, si ritiene di applicare un valore unitario di **€/mq. 550,00**.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

**8.3. Valutazione corpi**

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Magazzino	Sup. reale lorda	39,65	1,00	39,65
<b>TOTALE</b>				<b>Mq. 39,65</b>

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Magazzino	Mq. 39,65	€/mq. 550,00	€ 21.807,50	1000/1000	€ 21.807,50
<b>TOTALE LOTTO</b>					<b>€ 21.807,50</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **2.180,75**

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

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato cui si trova: € **20.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1.1 Documentazione fotografica lotto 1.
- 1.2 Documentazione catastale lotto 1.
- 1.3 Documentazione ipotecaria lotto 1.
- 1.4 Documentazione Edilizia lotto 1.
- 1.5 Atto di provenienza lotto 1.
- 2.1 Documentazione fotografica lotto 2.
- 2.2 Documentazione catastale lotto 2.
- 2.3 Documentazione ipotecaria lotto 2.
- 3 Estratti di nascita e di matrimonio.

Rimini, 30.09.2022

Il Perito  
Geom. Luca Saccinto  
[firmato digitalmente]