

Esecuzione Forzata n. 79/2021  
RivieraBanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara S.C.  
contro

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

---

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da  
**Riviera Banca Credito Cooperativo  
di Rimini e Gradara S.C.**  
in forma abbreviata  
**RIVIERABANCA SOC. COOP.**

Contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **79/2021**

Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Notaio Pietro Bernardi Fabbrani**

**ELABORATO PERITALE**

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

*Rimini (RN) - Via Lituania n.6*  
*Cellulare: 3356183834*  
*Email: [s.zaghini@alice.it](mailto:s.zaghini@alice.it) - [stefano.zaghini@geopec.it](mailto:stefano.zaghini@geopec.it)*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**PREMESSA**

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda una pluralità di unità immobiliari facenti parte di un unico fabbricato.  
Di seguito si espone elenco di composizione dei lotti.

**Unità Immobiliari site in Rimini Via Montescudo n. 41**

<b>Lotto 001</b>	Appartamento censito al N.C.E.U. al Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 3 Magazzino censito al N.C.E.U. al Fog.98 – Mapp. 464 – Sub. 9 Garage censito al N.C.E.U. al Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 18 (Ex Sub. 7)  <i>Nota bene: il bene originariamente censito al Sub. 7 è stato oggetto di variazione catastale come da sotto riportate note esplicative – punto b).</i>
<b>Lotto 002</b>	Laboratorio artigianale censito al N.C.E.U. al Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14
<b>Lotto 003</b>	Negoziato censito al N.C.E.U. al Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 15

**Note esplicative in merito alla stima dei beni:**

- a) Si fa rilevare che il presente elaborato, tiene necessariamente conto nell'elaborazione e nell'attribuzione di un valore di stima dei beni della situazione urbanistica rilevata che viene dettagliatamente esplicitata nelle descrizioni dei diversi lotti con particolare riferimento alla presenza di superfici non autorizzate.
- Il sottoscritto stimatore ha avuto diversi incontri con l'Arch. \*\*\*\*\* responsabile della Unità Operativa Condono Agibilità e Centro Storico del Comune di Rimini al fine di definire al meglio la situazione riscontrata in tema di possibilità di sanare quanto non autorizzato.
- Nel primo incontro, avuto il 27/04/2022, venivano richieste all'architetto \*\*\*\*\* indicazioni sulla regolarità/possibilità di sanare:
- ✓ le superfici per le quali risultano agli atti in Comune due pratiche di condono aperte e non ultimate,
  - ✓ ulteriori superfici abusive per le quali non sono state mai presentate pratiche di sanatoria,
- il tutto nell'ambito di procedimento di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Rimini. All'incontro era presente altro funzionario del Comune di Rimini Arch. \*\*\*\*\*.
- L'Arch. \*\*\*\*\* riteneva di fissare un secondo incontro riservandosi, nel frattempo, di prendere visione dello stato delle varie pratiche di condono presentate sull'intero immobile al fine di dare indicazioni il più puntuali possibili
- Nel secondo incontro del 12/05/2022, previa verifica delle varie pratiche, l'Arch. \*\*\*\*\* esplicitava che:
- considerato che non vi era congruità tra l'istruttoria eseguita dagli uffici e quanto indicato sui modelli presentati in fase di richiesta di condono si ritiene ammissibile l'apertura/revisione della Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.
  - considerando l'ammissibilità di riapertura confermava che per le superfici abusive per le quali non è stata mai depositata pratica di sanatoria qualora si riesca a dimostrare che le difformità siano antecedenti al 01/10/1983 le stesse possano essere inserite nella pratica di sanatoria citata.
- L'Arch. \*\*\*\*\* auspicava che, qualora fosse possibile, venisse redatta una unica integrazione con riferimento all'intero fabbricato comprendendovi anche eventuali opere abusive in relazione a beni non oggetto del presente procedimento, riconducibili anche ad altre proprietà al fine di regolarizzare tutto l'edificio nel suo insieme.
- Nel terzo incontro del 25/05/2022 si è prospettata una verifica dei costi necessari per la regolarizzazione degli abusi relativamente ai beni oggetto di stima.
- In tale incontro lo stimatore chiedeva conferma all'Arch. \*\*\*\*\* di quanto esplicitato nell'incontro precedente e anche in tale occasione, previa visione della pratica di condono che si faceva consegnare dalla collaboratrice Dott.sa \*\*\*\*\* , veniva confermata la possibilità di riapertura della pratica di condono stessa con possibilità di sanare anche superfici non inserite nella pratica originaria.
- Per quanto sopra lo stimatore ha determinato i valori di stima con riferimento alla possibilità di ottenere la conformità edilizia tramite la riapertura della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007 previa valutazione stimata dei costi di oblazione e correlati in relazione all'inserimento degli abusi nella pratica di condono.
- Considerato che gli Uffici Comunali, per prassi, non rilasciano parere scritto ma solo verbale, qualora in fase di presentazione di**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

<p><b>completamento/integrazione della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/032007 con le modalità sopra descritte gli Uffici competenti non dovessero confermare l'orientamento espresso dall'attuale responsabile, Arch. ***** , le modalità di regolarizzazione risulterebbero più difficoltose/incerte ed i costi risulterebbero più onerosi.</b></p> <p><b>Resta a carico delle parti interessate all'acquisto confrontarsi con l'Arch. ***** e/o altro tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare la corretta interpretazione data dal tecnico in merito alla riapertura della Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.</b></p>
<p><b>b)</b> In seguito al rilievo dello stato di fatto lo stimatore ha richiesto autorizzazione al G.E. per procedere a variazione della planimetria catastale del garage censito al Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 in quanto lo stato di fatto risulta non coincidente alla planimetria depositata.</p> <p>Più precisamente, nello stato di fatto, nel garage non risulta accessibile la piccola porzione (“sette” stimato graficamente in circa 1 mq.) che in planimetria viene rappresentata.</p> <p>In considerazione della minima dimensione e della mancata disponibilità del bene si è proceduto con il deposito di due nuove planimetrie catastali, l'una che identifichi il garage nello stato di fatto (Sub. 18), l'altra che identifica la piccola porzione restante senza autonomia funzionale (Sub. 19) attualmente non nelle disponibilità degli esecutati.</p> <p><b>Stante la nuova identificazione catastale si potrà procedere alla vendita del garage identificato con il Sub.18.</b></p> <p><b>Non si è ritenuto opportuno redigere stima con riferimento al Sub. 19 vista la dimensione minima e la mancata disponibilità del bene da parte degli esecutati.</b></p>
<p><b>c)</b> Si evidenzia che nello stato di fatto esiste un unico allaccio idrico a servizio di tutte le unità che compongono i vari lotti. I singoli aggiudicatari dovranno provvedere a loro cura e spese alle lavorazioni e alle pratiche necessarie al fine di separare le reti idriche con richiesta di contatori indipendenti.</p>

**Beni in Rimini (RN) Via Montescudo 41  
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il lotto identifica un appartamento posto al primo piano accessibile tramite scala esterna aperta indipendente, un magazzino ed un garage facenti parte di fabbricato costituito da due unità residenziali poste al piano primo e unità ad uso commerciale e terziario poste al piano terra, il tutto sito in Rimini, Via Montescudo n. 41. Tutte e tre le unità sono accessibili dalla corte comune a tutte le unità che costituiscono il fabbricato.

**A Appartamento piano primo**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Via Montescudo n. 41, in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il bene si sviluppa al piano primo.

All'appartamento si accede da scala aperta esterna (di proprietà) posta sul lato mare del fabbricato che al piano è collegata al balcone.

L'unità risulta costituita da ingresso da cui si accede ad una camera, (non autorizzata), cucina, soggiorno, disimpegno che funge da collegamento a due camere da letto al W.C. ed al bagno.

L'appartamento risulta in parte controsoffittato con altezza variabile da circa mt. 2,79 a circa mt. 2.81, i locali non controsoffittati hanno altezza pari a circa mt. 3,13.

Si fa presente che il garage facente parte del presente lotto è allacciato all'impianto elettrico dell'appartamento.

L'allaccio alla rete idrica risulta comune a tutte le unità oggetto di stima (Lotto 001 - 002 - 003).

L'appartamento è stato costruito nel 1968.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

Appartamento piano primo per **circa 107,78 mq.** oltre a **circa 12,24 mq.** a balcone

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Via Montescudo n. 41 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 98 - mappale 464 - sub. 3**, Zona Censuaria 3, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, posto al piano 1, superficie catastale Totale 110 m<sup>2</sup> - Totale escluso aree scoperte 107 m<sup>2</sup> - Rendita 397,47 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà ½ in regime di separazione dei beni

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà ½ in regime di separazione dei beni

*Coerenze:* Al piano primo con Sub. 16, Sub. 13, Sub. 17, al piano terra con il Sub.12 (corte comune), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- **Foglio 98 mappale 464** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1404 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Via Montescudo, Mapp. 463, Mapp. 462, Mapp. 377, Via Reno, Mapp. 455, salvo altri.

**B Magazzino**

Unità immobiliare ad uso magazzino sita in Via Montescudo n. 41, in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Magazzino costituito da un unico vano posto al piano terra avente accesso carrabile mediante vetrata di ampie dimensioni.

Al bene si accede dalla corte comune a tutti i subalterni facenti parte del fabbricato sito in Rimini, Via Montescudo n. 41.

Il locale risulta controsoffittato con altezza pari a circa mt. 3,12.

Si rileva che il locale è comunicante al laboratorio descritto al lotto 002:

- tramite porta scorrevole,
- tramite porta di comunicazione su disimpegno che risulta catastalmente facente parte del laboratorio di cui al lotto 002.

La parete di divisione con il garage, bene descritto **alla lettera C** del presente lotto, non è presente nello stato di fatto, in parte vi è una balaustra di divisione, nella restante parte vi sono gradini che evincono il dislivello presente tra le due unità che risultano così comunicanti.

Il magazzino, come da pratica di condono edilizio, è stato realizzato nel 1960.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 67,09 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Via Montescudo n. 41 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 98 - mappale 464 - sub. 9**, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, classe 5, consistenza 63 m<sup>2</sup>, posto al piano T, superficie catastale 71 m<sup>2</sup> - rendita: 175,70 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

*Coerenze*: Sub. 14, Sub. 6, Sub. 18, Sub. 12 (corte comune), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 98 mappale 464** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1404 m<sup>2</sup>.

*Coerenze*: Via Montescudo, Mapp. 463, Mapp. 462, Mapp. 377, Via Reno, Mapp. 455, salvo altri.

## C Garage

Garage urbanisticamente non autorizzato realizzato sul retro del fabbricato avente accesso dalla corte comune che affaccia su Via Reno in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il garage è costituito da un unico locale avente accesso tramite due porte carrabili, il bene risulta controsoffittato a circa mt. 2,63.

La parete di divisione con il magazzino, bene descritto **alla lettera B** del presente lotto, non è presente nello stato di fatto, in parte vi è una balaustra di divisione, nella restante parte vi sono gradini che evincono il dislivello presente tra le due unità che risultano così comunicanti.

L'impianto elettrico risulta collegato con l'unità descritta al **punto A**.

Dal garage tramite montacarichi si accede ad un locale seminterrato che risulta non autorizzato e non sanabile che quindi non viene valorizzato ai fini di stima.

Per quanto attiene la data di costruzione si ritiene che l'unità sia stata realizzata contemporaneamente al magazzino che nella pratica di condono viene dichiarato edificato nel 1960.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva per **circa 28,64 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Via Montescudo n. 41 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 98 - mappale 464 - sub. 18, (ex Sub. 7)** Zona Censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 m<sup>2</sup>, posto al piano T, superficie catastale Totale 38 m<sup>2</sup> - Rendita 239,69 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà ½ in regime di separazione dei beni

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà ½ in regime di separazione dei beni

Coerenze: Sub. 9, Sub. 6, Sub. 19, Sub. 12 (corte comune), salvo altri.  
N.C.T. Catasto Terreni:

- **Foglio 98 mappale 464** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1404 m<sup>2</sup>.  
Coerenze: Via Montescudo, Mapp. 463, Mapp. 462, Mapp. 377, Via Reno, Mapp. 455, salvo altri.

**Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**

*Si precisa che mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare*

**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

- Visure storiche aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* risulta coniugato con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* dal \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

In calce agli Estratti di nascita non risultano annotazioni.

In calce all'Estratto di matrimonio risulta la seguente annotazione:

*“Con atto in data 22-10-2012 a rogito del notaio Enrico Franciosi del distretto notarile di Forlì e Rimini gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. Rimini li 13/11/2012”*

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche della zona	Il fabbricato si trova a monte della Statale SS16 in zona densamente edificata tipicamente residenziale.
Servizi della zona	Nelle immediate vicinanze si trovano il Gross, l'Ufficio delle Entrate, Uffici Ausl ed i servizi di base della frazione, scuole primarie, negozi, ecc. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche delle zone limitrofe	La zona a monte della Statale 16 in anni recenti ha avuto notevole sviluppo con la realizzazione del centro commerciale “Le Befane” e del nuovo Palacongressi oltre a altri centri direzionali nelle immediate vicinanze.

<i>Collegamenti pubblici</i>	Di facile raggiungimento tramite l'Autostrada A14, la S.S. 16 si collega facilmente anche a Rimini Fiera, al Centro Città, alla Stazione Ferroviaria e all'Aeroporto "Federico Fellini" di Miramare di Rimini.
------------------------------	--

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità vengono utilizzate dagli esecutati.

Per quanto riguarda l'unità censita al Sub. 9 risulta registrato dal 2013 un contratto di comodato per scrittura privata al n. 5218 Serie 3 tra i Sig.ri \*\*\*\*\* (comodante) e \*\*\*\*\* (comodataria).

Le risultanze della verifica in tema di contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 25.02.2022 vengono allegate come **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv.di 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.

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito al Fog. 98, Mapp. 464, Sub. 9, a firma di Notaio Franciosi Enrico in data 14/01/2013 ai nn. Rep. 153371, Racc. 22380 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/01/2013 ai nn. R.G. 760 / R.P. 100.

Importo ipoteca: 154.000,00

Importo capitale: 77.000,00

In nota di trascrizione non risulta domicilio ipotecario eletto.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 con riferimento ai beni censiti al Fog. 98, Mapp. 464, Sub. 3 - 7, a firma Tribunale di Rimini in data 16/11/2015 al nn. 2447 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 04/12/2015 ai nn. R.G. 15158 - R.P. 2761.

Importo ipoteca: 18.000,00

Importo capitale: 14.392,48

\*\*\*\*\* elegge domicilio presso Avv. Cavagna in Rimini C.so D'Augusto n. 220.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Rimini - Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Rimini contro:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\* \_\*\*\*\*\*

- a) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3
- b) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3
- c) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9

a firma Tribunale di Rimini in data 14/12/2015 al nn. 2605 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/12/2015 ai nn. R.G. 15735 – R.P. 2881.

Importo ipoteca: 150.000,00

Importo capitale: 97.310,58

Banca di Rimini – Credito Cooperativo Soc. Coop. elegge domicilio presso Avv. Alessandro Totti – Via Tripoli 73 - Rimini.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni con sede in Morciano di Romagna contro:

- a) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 – 3
- b) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 – 3
- c) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento ai beni censiti Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9 – 14 – 15,

a firma Tribunale di Rimini in data 05/12/2015 al nn. 2566/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/07/2016 ai nn. R.G. 10211 – R.P. 1918.

Importo ipoteca: 45.000,00

Importo capitale: 22.528,25

Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni elegge domicilio in Morciano di Romagna Via Bucci n. 61.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

*Si fa altresì notare che si ritiene errata la quota di proprietà indicata con riferimento ai beni censiti al Sub. 14 e Sub. 15.*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Garmec Srl contro \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai beni censiti al Fog. 98, Mapp. 464, Sub. 3 – 7, a firma Tribunale di Reggio Emilia in data 25/05/2016 al nn. 321 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 16/03/2017 ai nn. R.G. 3500 – R.P. 638.

Importo ipoteca: 15.000,00

Importo capitale: 9.060,83

Garmec S.r.l. elegge domicilio presso Avv. Galletti Stefano in Reggio Emilia, Largo M. Gerra n. 3.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

- Ipoteca legale (attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai beni censiti al Fog. 98, Mapp. 464, Sub. 3 – 7 - 15 – 14, a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione in data 20/09/2018

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Esecuzione Forzata n. 79/2021  
RivieraBanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara S.C.  
contro

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Rep. n. 1603/13718 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/09/2018 ai nn. R.G. 12089 – R.P. 2173.

Importo ipoteca: 272.583,48

Importo capitale: 136.291,74

Agenzia delle Entrate-Riscossione elegge domicilio in Rimini, Via IV Novembre 21.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di RivieraBanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara contro:

a) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

b) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

c) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9

a firma Tribunale di Rimini in data 13/05/2021 al nn. 1744 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 23/06/2021 ai nn. R.G. 9786 – R.P. 6810.

Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara elegge domicilio presso Avv. Alessandro Totti – Viale Rismondo 6 - Rimini.

Pec: [alessandro.totti@ordineavvocatirimini.it](mailto:alessandro.totti@ordineavvocatirimini.it)

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Nessuna**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.936,92 di cui € 3.536,92 per diritti e imposte e € 1.400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 18.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 150.000,00	€ 750,00	€ 94,00	€ 844,00
Ipoteca giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 272.583,48	€ 1.362,92	€ 94,00	€ 1.456,92
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.536,92
Onorari	n° formalità	7	€ 200,00	€ 1.400,00
TOTALE GENERALE				€ 4.936,92

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 15/07/2022 è allegato al numero 3.

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

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia beni:*

La conformità edilizia è stata valutata con riferimento allo stato di fatto rilevato in confronto con lo stato autorizzato. Stante che si sono rilevate una pluralità di superfici non autorizzate il sottoscritto stimatore ha avuto diversi incontri con l'Arch. \*\*\*\*\* responsabile della Unità Operativa Condono Agibilità e Centro Storico del Comune di Rimini al fine di definire al meglio la situazione riscontrata in tema di possibilità di sanare quanto non autorizzato.

Nel primo incontro, avuto il 27/04/2022, venivano richieste all'architetto \*\*\*\*\* indicazioni sulla regolarità/possibilità di sanare:

- ✓ le superfici per le quali risultano agli atti in Comune due pratiche di condono aperte e non ultimate,
- ✓ ulteriori superfici abusive per le quali non sono state mai presentate pratiche di sanatoria,

il tutto nell'ambito di procedimento di esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Rimini. All'incontro era presente altro funzionario del Comune di Rimini Arch. \*\*\*\*\*.

L'arch. \*\*\*\*\* riteneva di fissare un secondo incontro riservandosi, nel frattempo, di prendere visione dello stato delle varie pratiche di condono presentate sull'intero immobile al fine di dare indicazioni il più puntuali possibili

Nel secondo incontro del 12/05/2022, previa verifica delle varie pratiche, l'Arch. \*\*\*\*\* esplicitava che:

- considerato che non vi era congruità tra l'istruttoria eseguita dagli uffici e quanto indicato sui modelli presentati in fase di richiesta di condono si ritiene ammissibile l'apertura/revisione della Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

- considerando l'ammissibilità di riapertura confermava che per le superfici abusive per le quali non è stata mai depositata pratica di sanatoria qualora si riesca a dimostrare che le difformità siano antecedenti al 01/10/1983 le stesse possano essere inserite nella pratica di sanatoria citata.

L'Arch. \*\*\*\*\* auspicava che, qualora fosse possibile, venisse redatta una unica integrazione con riferimento all'intero fabbricato comprendendovi anche eventuali opere abusive in relazione a beni non oggetto del presente procedimento, riconducibili anche ad altre proprietà al fine di regolarizzare tutto l'edificio nel suo insieme.

Nel terzo incontro del 25/05/2022 si è prospettata una verifica dei costi necessari per la regolarizzazione degli abusi relativamente ai beni oggetto di stima.

In tale incontro lo stimatore chiedeva conferma all'Arch. \*\*\*\*\* di quanto esplicitato nell'incontro precedente e anche in tale occasione, previa visione della pratica di condono che si faceva consegnare dalla collaboratrice Dott.sa \*\*\*\*\* , veniva confermata la possibilità di riapertura della pratica di condono stessa con possibilità di sanare anche superfici non inserite nella pratica originaria.

Considerato che gli Uffici Comunali, per prassi, non rilasciano parere scritto ma solo verbale, qualora in fase di presentazione di completamento/

integrazione della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/032007 con le modalità sopra descritte gli Uffici competenti non dovessero confermare l'orientamento espresso dall'attuale responsabile, Arch. \*\*\*\*\*, le modalità di regolarizzazione risulterebbero più difficoltose/incerte ed i costi risulterebbero più onerosi.

Resta a carico delle parti interessate all'acquisto confrontarsi con l'Arch. \*\*\*\*\* e/o altro tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare la corretta interpretazione data dal tecnico in merito alla riapertura della Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

#### **A – Appartamento**

Le difformità vengono evidenziate con riferimento alle Domande di Costruzione n. 1111/60 e n. 152/68.

##### **Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- a) L'ingombro del fabbricato in ampliamento come autorizzato con Domanda di Costruzione n. 152/68 risulta difforme con riferimento alla larghezza che ha misura inferiore a quella licenziata e alla lunghezza che ha invece misura superiore a quella autorizzata. La differenza in larghezza rientra nelle tolleranze costruttive art. 19 L.R. 23/2004 per quanto riguarda l'ampliamento in lunghezza questo eccede dalle tolleranze costruttive.
- b) Il pianerottolo del vano scala è stato allungato al fine di collegarlo al balcone che a sua volta risulta più lungo di quanto autorizzato, Tali ampliamenti non rientrano nelle tolleranze del 2% di Legge come previsto all'art. 19 bis L.R. 23/2004.
- c) La camera a sinistra dell'ingresso non risulta autorizzata, al suo posto risulta autorizzata una superficie a terrazzo.
- d) Allo stato attuale sono presenti due unità abitative, la domanda di Costruzione n. 152/68 prevedeva l'ampliamento dell'appartamento già esistente. Tale sdoppiamento risulta quindi non autorizzato.
- e) Nell'elaborato grafico allegato alla Domanda di Costruzione n. 152/68 non viene rappresentata la sezione da cui evincere l'altezza inerente l'ampliamento dell'appartamento.  
Nell'elaborato grafico allegato alla Domanda di Costruzione n. 1111/60 la sezione indica un'altezza pari a mt. 3.00, si ritiene quindi che l'altezza autorizzata per tutto appartamento sia da considerare pari a mt. 3.00.  
Essendo l'altezza del piano pari a circa mt. 3.13 la differenza eccede dalle tolleranze costruttive del 2% di legge come previsto all'Art.19 bis L.R. 23/2004.
- f) Si rilevano infine difformità estetiche quali:
  - 1) diversa conformazione della rampa scala,
  - 2) diverso posizionamento e/o dimensione delle aperture,
  - 3) realizzazione pensilina.

Le difformità sopra elencate in considerazione dei colloqui intercorsi con il Tecnico Comunale saranno oggetto di domanda di Condonò, ad eccezione della realizzazione della pensilina punto f).3 per la quale si dovrà presentare pratica in Sanatoria separata e delle difformità riconducibili alle tolleranze costruttive.

#### **B – Magazzino**

Tale unità è oggetto della Sanatoria n. 18521/2007.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- g) Si rileva una diversa inclinazione della parete di divisione con il magazzino limitrofo che determina una diversa superficie dei vani rispetto a quanto autorizzato.
- h) Il locale risulta controsoffittato. Alla data odierna tale opera rientra tra le previsioni di edilizia libera, non è stato comunque possibile stabilire la data di realizzazione.
- i) È stata demolita la parete di divisione con il garage con contestuale realizzazione di alcuni scalini che evincono il dislivello tra le due unità.
- j) Sono state realizzate aperture scorrevoli e a battente che mettono in comunicazione tale unità con altra unità facente parte del lotto 002.
- k) Dalla documentazione fotografica allegata alla pratica di condono si evince che è stata sostituita la serranda di accesso all'unità con una vetrata.

Si ritiene che in considerazione della riapertura/verifica di quanto già autorizzato la difformità al punto g) possa essere ricompresa nella pratica stessa.

Per quanto riguarda i punti h) i) e j) k) occorre presentare pratica in Sanatoria a sé stante.

### C – Garage

Dalla documentazione tecnica reperita sia il garage che la cantina al piano seminterrato collegata tramite montacarichi non risultano essere autorizzati. Il garage è stato censito al Catasto Urbano con deposito di planimetria catastale in data 03/06/1978, nulla risulta in relazione alla presenza della cantina.

Il garage risulta censito con planimetria catastale depositata nel 1978 e pertanto si ritiene che la sua superficie possa essere inserita nella riapertura della Sanatoria n. 18521/2007, per quanto riguarda la cantina non riportata nell'originaria planimetria si ritiene la stessa non regolarizzabile e quindi dovrà essere precluso ogni accesso.

Le aperture attuali del garage sono difformi sia dalla documentazione fotografica allegata alla richiesta di condono che dalla planimetria catastale.

Per tale difformità dovrà essere presentata pratica in Sanatoria a sé stante.

\*\*\*\*\*

Il costo per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte con le modalità citate viene quantificato in via presumibile in circa 20.000,00 Euro.

Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione delle unità immobiliari derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

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

#### 4.3.2. Conformità catastale:

- La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato di fatto ma le difformità non hanno impatto sulla rendita catastale e quindi non si ritiene di procedere con aggiornamento catastale.
- La planimetria catastale del magazzino lo rappresenta con forma rettangolare non corrispondente allo stato di fatto in quanto la forma è irregolare (trapezoidale).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Si ritiene che tale difformità pur non avendo impatto sulla rendita catastale non identifichi correttamente l'unità in vendita e che quindi occorra presentare una nuova planimetria catastale con l'esatta rappresentazione grafica.

Si ipotizzano costi per la redazione di nuova planimetria con compilazione di modello Docfa pari a euro 450,00 per onorari ed euro 50,00 per diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

- La planimetria del garage sub. 18 è conforme.

#### 4.4. Vincoli a favore della proprietà

##### 4.4.1 Servitù:

Nessuna

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

Il proprietario dichiara che non è stato costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuali proprietari:

###### Beni identificati alle lettere A e C (sub. 3 – Sub. 18 ex Sub. 7)

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*

,  
proprietari per ½ in regime di separazione dei beni dal 22/10/2012 ad oggi in forza di atto di separazione dei beni a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini in data 22/10/2012, Rep. 153103, Racc. 22196 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/10/2012 ai n. R.G. 14275, R.P. 9381.

###### Bene identificato alla lettera B (Sub. 9)

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* proprietario per l'intero dal 14/01/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini in data 14/01/2013, Rep. 153370, Racc. 22379 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/01/2013 ai n. R.G. 758, R.P. 554.

##### 6.2. Precedenti proprietari

###### Beni identificati alle lettere A e C (sub. 3 – Sub. 18 ex Sub. 7)

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*

proprietari per ½ in regime di comunione legale dal 28/06/1984 al 22/10/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio di Rimini in data 28/06/1984, Rep. 4076, Racc. 735 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 27/07/1984 ai n. R.G. 6173, R.P. 4682.

Ognuno per la propria quota da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

**Bene identificato alla lettera B (Sub. 9)**

- - \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
proprietari per 1/1 in parti uguali ed indivise dal 21/03/2012 per la quota in morte del padre sig. \*\*\*\*\* e dal 05/06/2012 per la quota in morte della madre sig.ra \*\*\*\*\* al 22/10/2012 in forza denunce di successione trascritte presso Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 25/06/2012 R.G. 8684, R.P. 5740 e in data 17/08/2012 R.G. 11630, R.P. 7683
- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni dal 17/07/1986 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio del 17/07/1986, Racco 11571 trascritto presso Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 06/08/1986 R.G. 5607, R.P. 4283  
Proprietario da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 1201 del 11/11/1959 in ditta \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Progetto di costruzione di un capannone.
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 1111 del 5/11/1960 in ditta \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Progetto di sopraelevazione di casa ad uso civile abitazione.
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 152/68 del 21/02/1968 in ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Progetto di ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione
- ✓ Art. 26 n. 467 del 16/06/1994
- ✓ Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007 in Ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'Art. 48 della Legge n.47/85 n. 30613 Prot. 19811 del 31/07/1985 in ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.
- ✓ Istanza di condono Prot. n. 80242/B del 31/03/95 Reg. n. 46100 in ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Pratica ancora aperta.
- ✓ Istanza di condono Prot. n. 80199/L del 31/03/95 Reg. n. 46101 in ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Pratica ancora aperta
- ✓ Non risultano essere presenti pratiche di abitabilità/agibilità.

Si sono reperiti gli elaborati grafici presso l'archivio del Comune di Rimini al fine di verificare lo stato di fatto.

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

**A – Appartamento**

Appartamento che si sviluppa al piano primo accessibile tramite scala esterna in proprietà facente parte di fabbricato sito in Rimini (RN) Via Montescudo n.41 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità è stata costruita nel 1968, si ritiene che negli anni sia stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

**Attestazione di Prestazione Energetica**

In data 26/07/2022 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare in oggetto la classe energetica "G" (**Allegato 6**).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:11 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfici abitative piano Primo	Sup. reale lorda	107,78	1,00	107,78
Superficie accessoria balcone	Sup. reale lorda	12,24	0,25	3,06
<b>Totale mq.</b>		<b>120,02</b>		<b>110,84</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante mista
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solai:</i>	In latero cemento
<i>Copertura:</i>	A falde.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Scale:</i>	La scala esterna di accesso ha struttura portante in ferro e pedate in marmo.
<i>Infissi esterni:</i>	Infissi in alluminio con vetro camera, tapparelle in P.V.C. con vetro camera e persiane orientabili in alluminio.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in macadam (asfalto).
<i>Pavim. Interna:</i>	I bagni presentano rivestimenti in ceramica, i pavimenti sono marmo (palladiana) e gres porcellanato ad esclusione del vano wc che ha pavimentazione in resina.

Impianti:

<i>Termico:</i>	Impianto autonomo alimentato a gas metano.
<i>Elettrico:</i>	All'impianto dell'appartamento risulta collegata l'unità a garage.
<i>Idrico:</i>	Presente (allacciato ad un'unica utenza per tutte le unità facenti parte del compendio oggetto di procedimento – Lotti 001 – 002 - 003)

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

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

<b>Appartamento censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 98 - Map. 464 - Sub. 3</b>				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
<b>Piano primo</b>				
Ingresso	5,85	2,80	N	Buono
Camera 3	16,49	3,13	N	Buono
Cucina	15,95	2,80	S	Buono
Soggiorno	11,62	2,80	N	Buono
Disimpegno	3,14	2,80	//	Buono
W.C.	2,63	2,80	//	Buono
Bagno	4,40	2,80	S	Buono
Camera 1	12,69	3,13	S	Buono

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
 Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
 Perito: Geom. Stefano Zaghini

Camera 2	19,32	3,13	N	Buono
Balcone	12,24	//	N	Buono
<b>Totale piano primo</b>	<b>104,33</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**B – Magazzino**

Magazzino posto al piano terra con accesso dalla corte comune facente parte di fabbricato sito in Rimini (RN) Via Montescudo n. 41 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Magazzino costituito da un unico vano posto al piano terra avente accesso carrabile mediante vetrata di ampie dimensioni. L'unità è stata costruita, come si evince dalla pratica di condono, nel 1960. In anni recenti è stata oggetto di interventi di ristrutturazione.

**Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:11 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	67,09	1,00	67,09
<b>Totale mq.</b>				<b>67,09</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante mista
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Copertura:</i>	Piana con guaina bituminosa.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	Portone in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	In macadàm (asfalto).
<i>Pavim. Interna:</i>	In gres porcellanato.

**Impianti:**

<i>Elettrico:</i>	Presente
<i>Idrico:</i>	Presente (allacciato ad un'unica utenza per tutte le unità facenti parte del compendio oggetto di procedimento – Lotti 001 – 002 - 003)

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

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

<b>Magazzino censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 98 - Map. 464 - Sub.9</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano terra</b>				
Magazzino	62,85	3,12	N/S	Buono
<b>Totale piano terra</b>	<b>62,85</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**C – Garage**

Garage posto al piano terra con accesso dalla corte comune facente parte di fabbricato sito in Rimini (RN) Via Montescudo n. 41 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il garage è costituito da un unico locale avente accesso tramite due porte carrabili, il bene risulta controsoffittato a circa mt. 2,63.

L'unità si ritiene sia stata costruita negli anni 60. In anni recenti è stata oggetto di interventi di ristrutturazione.

**Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:11 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Garage	Sup. reale lorda	28,64	1,00	28,64
<b>Totale mq.</b>				<b>28,64</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante mista
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Copertura:</i>	Piana con guaina bituminosa.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Portone in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	In macadàm (asfalto).
<i>Pavim. Interna:</i>	In gres porcellanato.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	Il garage risulta allacciato all'impianto dell'appartamento.
<i>Idrico:</i>	Presente (allacciato ad un'unica utenza per tutte le unità facenti parte del compendio oggetto di procedimento – Lotti 001 – 002 - 003)

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

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

<b>Garage censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 98 - Map. 464 - Sub. 18</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano terra</b>				
Garage	26,43	2,63	O	Buono
<b>Totale piano Interrato</b>	<b>26,43</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2<sup>^</sup> Semestre 2021 riporta per i fabbricati ubicati in zona "D7 Periferica/ZONA GROTTAROSSA- VILLAGGIO PRIMO MAGGIO riferiti a:

- a) Abitazioni di tipo economico valori compresi tra euro 1.850,00 e 2.450,00 a metro quadrato.
- b) Capannoni tipici valori compresi tra euro 485,00 e 700,00 al metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a luglio 2022 cita valori per:

- a) Abitazioni in fascia media poste in stabili di qualità nella media di zona: tra euro 1.605,00 ed euro 2.336,00 al metro quadro,
- b) Magazzini: tra euro 343,00 ed euro 624,00 al metro quadrato.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e delle difformità urbanistiche rilevate sanabili mediante la riapertura della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di:

- Appartamento euro 2.100,00
- Magazzino / Garage euro 600,00

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superfici abitative e accessori	<b>110,84</b>	2.100,00	€ 232.764,00
			<b>€ 232.764,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 232.764,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 232.764,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 232.764,00</b>

#### B. Magazzino

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino	<b>67,09</b>	600,00	€ 40.254,00
			<b>€ 40.254,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 40.254,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 40.254,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 40.254,00</b>

#### C. Garage

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage	<b>28,64</b>	600,00	€ 17.184,00
			<b>€ 17.184,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 17.184,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.184,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 17.184,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	<b>110,84</b>	<b>€ 232.764,00</b>	<b>€ 232.764,00</b>
<b>B</b>	<b>Magazzino</b>	<b>67,09</b>	<b>€ 40.254,00</b>	<b>€ 40.254,00</b>
<b>C</b>	<b>Garage</b>	<b>28,64</b>	<b>€ 17.184,00</b>	<b>€ 17.184,00</b>
			<b>€ 290.202,00</b>	<b>€ 290.202,00</b>

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

VALORE DI STIMA	€ 290.202,00
Spese tecniche e/o oneri di regolarizzazione Urbanistica (stima)	€ 20.000,00
VALORE NETTO	€ 270.202,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 27.020,20

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 243.181,80
--	--------------

Relazione lotto 001 creata in data 10/08/2022  
Codice documento: 0079/2021-001

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN) Via Montescudo 41**  
**Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il lotto identifica un laboratorio artigianale posto al piano terra con accesso dalla corte comune a tutte le unità che costituiscono il fabbricato sito in Rimini, Via Montescudo n. 41.

**A Laboratorio Artigianale**

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale sita in Via Montescudo n. 41, in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità risulta costituita da locale ad uso laboratorio avente ampia vetrata sul fronte, ufficio, disimpegno e wc.

Al bene si accede dalla corte comune a tutti i subalterni facenti parte del fabbricato sito in Rimini Via Montescudo n. 41.

Il laboratorio artigianale risulta controsoffittato con altezza pari a circa mt. 3,06 ad eccezione di una piccola porzione con altezza pari a circa mt. 2,14 sotto trave.

L'ufficio avente pareti in cartongesso e/o in alluminio e vetro risulta controsoffittato con altezza pari a circa mt. 2,14 sotto trave, il vuoto tra il solaio di copertura e il controsoffitto risulta non chiuso nel lato verso il disimpegno, e in fase di sopralluogo si è rilevato un utilizzo come archivio della porzione.

Il disimpegno risulta avere il pavimento posto a quota inferiore di circa 2 cm. rispetto al laboratorio e circa 8 cm. rispetto al wc.

Il locale ha impianto di riscaldamento costituito da due ventilconvettori ad acqua alimentati da caldaia esterna, l'acqua sanitaria viene riscaldata mediante boiler elettrico posto nel W.C.

Si rileva che il locale è comunicante con il magazzino descritto al lotto 001:

- tramite porta scorrevole,
- tramite porta di comunicazione posta nel disimpegno.

Si rileva altresì che il locale è comunicante con il negozio descritto al lotto 003 tramite porta a battente posta nell'anti del negozio stesso.

Il fabbricato, come da pratica di condono edilizio, è stato realizzato nel 1960, il cambio di destinazione d'uso come si evince dalla successiva pratica di condono ad oggi ancora aperta è stato realizzato nel 1993.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 83,33 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Via Montescudo n. 41 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 98 - mappale 464 – sub 14**, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, classe 8, consistenza 66 m<sup>2</sup>, posto al piano T, superficie catastale 70 m<sup>2</sup> - rendita: 1.325,95 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (intestazione errata)
- Coerenze:* Sub. 15, Sub. 9, Sub. 12 (corte comune), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 98 mappale 464** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1404 m<sup>2</sup>.  
*Coerenze:* Via Montescudo, Mapp. 463, Mapp. 462, Mapp. 377, Via Reno, Mapp. 455, salvo altri.

**Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**

*Si precisa che mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare*

**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

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

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* risulta coniugato con \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* dal \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

In calce agli Estratti di nascita non risultano annotazioni.

In calce all'Estratto di matrimonio risulta la seguente annotazione:

*“Con atto in data 22-10-2012 a rogito del notaio Enrico Franciosi del distretto notarile di Forlì e Rimini gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. Rimini lì 13/11/2012”*

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<i>Caratteristiche della zona</i>	Il fabbricato si trova a monte della Statale SS16 in zona densamente edificata tipicamente residenziale.
<i>Servizi della zona</i>	Nelle immediate vicinanze si trovano il Gross, l'Ufficio delle Entrate, uffici Ausl ed i servizi di base della frazione, scuole primarie, negozi, ecc. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	La zona a monte della Statale 16 in anni recenti ha avuto notevole sviluppo con la realizzazione del centro commerciale “Le Befane” e del nuovo Palacongressi oltre a altri centri direzionali nelle immediate vicinanze.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Di facile raggiungimento tramite l'Autostrada A14, la S.S. 16 si collega facilmente anche a Rimini Fiera, al Centro Città, alla Stazione Ferroviaria e all'Aeroporto "Federico Fellini" di Miramare di Rimini.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo le unità vengono utilizzate dagli esecutati.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Le risultanze della verifica in tema di contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 25.02.2022 vengono allegate come **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv.di 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.

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Rimini – Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Rimini contro:

d) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

e) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

f) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9

a firma Tribunale di Rimini in data 14/12/2015 al nn. 2605 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/12/2015 ai nn. R.G. 15735 – R.P. 2881.

Importo ipoteca: 150.000,00

Importo capitale: 97.310,58

Banca di Rimini – Credito Cooperativo Soc. Coop. elegge domicilio presso Avv. Alessandro Totti – Via Tripoli 73 - Rimini.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni con sede in Morciano di Romagna contro:

d) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 – 3

e) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 – 3

f) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento ai beni censiti Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9 – 14 – 15,

a firma Tribunale di Rimini in data 05/12/2015 al nn. 2566/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/07/2016 ai nn. R.G. 10211 – R.P. 1918.

Importo ipoteca: 45.000,00

Importo capitale: 22.528,25

Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni elegge domicilio IN  
Morciano di Romagna Via Bucci n. 61.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato  
in Sub. 18 e Sub. 19.*

*Si fa altresì notare che si ritiene errata la quota di proprietà indicata con  
riferimento ai beni censiti al Sub. 14 e Sub. 15.*

- Ipoteca legale (attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai beni censiti al Fog. 98, Mapp. 464, Sub. 3 – 7 - 15 – 14, a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione in data 20/09/2018 Rep. n. 1603/13718 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/09/2018 ai nn. R.G. 12089 – R.P. 2173.

Importo ipoteca: 272.583,48

Importo capitale: 136.291,74

Agenzia delle Entrate-Riscossione elegge domicilio in Rimini, Via IV Novembre 21.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato  
in Sub. 18 e Sub. 19.*

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RivieraBanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara contro:

d) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

e) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

f) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9

a firma Tribunale di Rimini in data 13/05/2021 al nn. 1744 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 23/06/2021 ai nn. R.G. 9786 – R.P. 6810.

Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara elegge domicilio presso Avv. Alessandro Totti – Viale Rismondo 6 - Rimini.

Pec: [alessandro.totti@ordineavvocatirimini.it](mailto:alessandro.totti@ordineavvocatirimini.it)

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato  
in Sub. 18 e Sub. 19.*

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**Nessuna**

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.713,92 di cui € 2.913,92 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 150.000,00	€ 750,00	€ 94,00	€ 844,00
Ipoteca giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Ipoteca giudiziale	€ 272.583,48	€ 1.362,92	€ 94,00	€ 1.456,92

Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.913,92
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 3.713,92

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 15/07/2022 è allegato al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia beni:

La conformità edilizia è stata valutata con riferimento al confronto fra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati alle pratiche sotto indicate.

Su tale unità:

- a) è stata rilasciata Sanatoria edilizia n.18521 del 06/03/2007,
- b) risulta agli atti del Comune di Rimini Pratica di condono presentata dal Sig. \*\*\*\*\* in data 31/03/95 Prot. 80242/B Reg. 46100 che alla data degli accessi atti del Comune di Rimini risultava non completata (aperta). Si precisa che risulta essere presente all'interno della pratica la Sanatoria firmata dal Responsabile del Procedimento ma non risulta firmata dal Dirigente Responsabile del Provvedimento e che l'Arch. \*\*\*\*\* ha ribadito che prima di procedere con il rilascio della Sanatoria occorre verificare la correttezza della precedente Sanatoria Rilasciata (n. 18521 del 06/03/2007).

Si rimanda quindi alle considerazioni espresse in premessa iniziale in tema di conformità urbanistica.

Considerato che gli Uffici Comunali, per prassi, non rilasciano parere scritto ma solo verbale, qualora in fase di presentazione di completamento/integrazione della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007 gli Uffici competenti non dovessero confermare l'orientamento espresso dall'attuale responsabile, Arch. \*\*\*\*\* , le modalità di regolarizzazione risulterebbero più difficoltose/incerte ed i costi risulterebbero più onerosi.

Resta a carico delle parti interessate all'acquisto confrontarsi con l'Arch. \*\*\*\*\* e/o altro tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare la corretta interpretazione data dal tecnico in merito alla riapertura della Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

#### A -Laboratorio Artigianale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) E' stata realizzata una parete di separazione tra il laboratorio e il disimpegno, la parete tra un ufficio e il laboratorio è stata demolita.
- b) Sono state realizzate aperture scorrevoli e a battente che mettono in comunicazione tale unità con altre unità facenti parte del lotto 001 e del lotto 003.
- c) I locali risultano controsoffittati. Alla data odierna tale opera rientra tra le previsioni di edilizia libera, non è stato comunque possibile stabilire la data di realizzazione.

- d) Per il locale e la porzione di locale che hanno il controsoffitto ad altezza pari a circa mt. 2,14 non essendo rispettati i requisiti minimi igienici in materia di altezza si dovrà procedere con la rimozione del controsoffitto.
- e) È stata realizzata una parete ove era presente una porta a soffietto che metteva in comunicazione i due uffici.
- f) Si rileva che tra l'elaborato grafico allegato alla Sanatoria n. 18521 e l'elaborato grafico allegato alla richiesta di condono n. 46100 ad oggi aperta risulta che sul retro del laboratorio sono stati realizzati un portone di accesso ed una finestra non riportata nella prima pratica. Tali difformità dovranno essere oggetto di sanatoria contestualmente al rilascio della Sanatoria ancora aperta.
- g) E' stata demolita la parete di divisione tra il laboratorio e uno degli uffici con conseguente ampliamento della zona a laboratorio.

Si ritiene che pur in considerazione della riapertura/verifica di quanto già oggetto di richiesta di Sanatoria, le difformità dei punti a), b), c), e), g) dovranno essere oggetto di nuova, autonoma, Pratica in Sanatoria.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte con le modalità citate viene quantificato in via presumibile in circa 7.000,00 Euro.

Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione delle unità immobiliari derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

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

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Si rileva che nella visura catastale pur essendo riportati gli estremi corretti degli atti di vendita la ditta catastale risulta errata.

Si ritiene quindi necessario, al fine di regolarizzare l'intestazione, procedere con la presentazione di voltura rettificativa.

Si ipotizzano costi per la redazione e presentazione della voltura pari a euro 200,00 per onorario ed euro 71,00 per diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

Il bene risulta censito in categoria C/1 – Negozio, l'istruttoria urbanistica è stata redatta come laboratorio artigianale riconducibile alla categoria C/3.

Tale difformità incide sulla rendita, una corretta identificazione catastale determinerebbe una riduzione della rendita catastale stessa.

Non si ritiene di procedere con la presentazione di nuova pratica catastale.

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

##### 4.4.1 *Servitù:* Nessuna

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

Il proprietario dichiara che non è stato costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale:  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale:  
\*\*\*\*\*,

proprietari per ½ in regime di separazione dei beni dal 22/10/2012 ad oggi in forza di atto di separazione dei beni a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini in data 22/10/2012, Rep. 153103, Racc. 22196 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/10/2012 ai n. R.G. 14275, R.P. 9381.

### 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale:  
\*\*\*\*\*

proprietario per l'intero in regime di comunione legale dei beni dal 30/11/1990 al 22/10/2012 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio di Rimini in data 30/11/1990, Rep. 50496, Racc. 4393 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 04/12/1990 ai n. R.G. 9538, R.P. 7061.

Proprietario da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 1201 del 11/11/1959 in ditta \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Progetto di costruzione di un capannone
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 1111 del 5/11/1960 in ditta \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Progetto di sopraelevazione di casa ad uso civile abitazione
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 152/68 del 21/02/1968 in ditta \*\*\*\*\*. Progetto di ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione
- ✓ Art. 26 n. 467 del 16/06/1994
- ✓ Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007 in Ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'Art. 48 della Legge n.47/85 n. 30613 Prot. 19811 del 31/07/1985 in ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ Istanza di condono Prot. n. 80242/B del 31/03/95 Reg. n. 46100 in ditta \*\*\*\*\*. Pratica ancora aperta.
- ✓ Istanza di condono Prot. n. 80199/L del 31/03/95 Reg. n. 46101 in ditta \*\*\*\*\*. Pratica ancora aperta
- ✓ Non risultano essere presenti pratiche di abitabilità/agibilità.

Si sono reperiti gli elaborati grafici presso l'archivio del Comune di Rimini al fine di verificare lo stato di fatto.

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

### B – Laboratorio Artigianale

Laboratorio Artigianale posto al piano terra con accesso dalla corte comune facente parte di fabbricato sito in Rimini (RN) Via Montescudo n. 41 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità risulta costituita da locale ad uso laboratorio avente ampia vetrata sul fronte, ufficio, disimpegno e wc. Il locale ha impianto di riscaldamento costituito da due ventilconvettori ad acqua alimentati da caldaia esterna, l'acqua sanitaria viene riscaldata mediante boiler elettrico posto nel vano wc.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Il fabbricato, come da pratica di condono edilizio, è stato realizzato nel 1960, il cambio di destinazione d'uso come si evince dalla successiva pratica di condono ad oggi ancora aperta è stato realizzato nel 1993.

#### Attestazione di Prestazione Energetica

In data 26/07/2022 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare in oggetto la classe energetica "E" (Allegato 6).

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:11 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	83,33	1,00	83,33
<b>Totale mq.</b>				<b>83,33</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Il fabbricato ha struttura portante mista
Fondazioni:	Non rilevabili
Copertura:	Piana con guaina bituminosa.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	Portone in alluminio e vetro
Pareti esterne:	L'edificio risulta tinteggiato.
Pavim. Esterna:	In macadàm (asfalto).
Pavim. Interna:	In gres porcellanato.

Impianti:

Elettrico:	Presente
Impianto Riscaldamento:	Presente mediante ventilconvettori ad acqua alimentati con caldaia e boiler elettrico per acqua sanitaria
Idrico:	Presente (allacciato ad un'unica utenza per tutte le unità facenti parte del compendio oggetto di procedimento – Lotti 001 – 002 - 003)

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

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

Laboratorio artigianale censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 98 - Map. 464 - Sub.14				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
<b>Piano terra</b>				
Laboratorio artigianale	61,28	3,06	N/S	Buono
Ufficio	9,50	2,14	///	Buono
Disimpegno	3,09	3,09	///	Buono
W.C.	1,89	2,60	///	Buono
<b>Totale piano terra</b>	<b>75,76</b>			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2<sup>o</sup> Semestre 2021 riporta per i fabbricati ubicati in zona "D7 Periferica/ZONA GROTTAROSSA- VILLAGGIO PRIMO MAGGIO riferiti a:

- ✓ Capannoni tipici valori compresi tra euro 485,00 e 700,00 al metro quadrato.
- ✓ Negozi valori compresi tra euro 1.700,00 e 2.650,00 al metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a luglio 2022 cita valori per:

- ✓ Negozi: tra euro 1.319,00 ed euro 2.141,00 al metro quadrato.
- ✓ Laboratori: tra euro 412,00 ed euro 732,00 al metro quadrato.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e delle difformità urbanistiche rilevate sanabili mediante la riapertura della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

In considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche più simili a negozio che non a laboratori si ritiene di attribuire un valore maggiore rispetto ai valori di riferimento non limitandosi alla destinazione urbanistica a laboratorio artigianale. Per quanto sopra esposto a tale unità si attribuisce un valore di euro 1.000,00 a mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### B. Laboratorio artigianale

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Laboratorio artigianale	83,33	1.000,00	€ 83.330,00
			<b>€ 83.330,00</b>

- Valore corpo:	€ 83.330,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 83.330,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 83.330,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Laboratorio artigianale</b>	<b>83,33</b>	<b>€ 83.330,00</b>	<b>€ 83.330,00</b>
			<b>€83.330,00</b>	<b>€ 83.330,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

VALORE DI STIMA	€ 83.330,00
Spese tecniche e/o oneri di regolarizzazione Urbanistica (stima)	€ 7.000,00
VALORE NETTO	€ 76.330,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 7.633,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 68.697,00
--	-------------

Relazione lotto 002 creata in data 10/08/2022  
Codice documento: 0079/2021-002

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN) Via Montescudo 41  
Lotto 003**

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

Il lotto identifica un negozio posto al piano terra con accesso dalla corte comune a tutte le unità che costituiscono il fabbricato sito in Rimini, Via Montescudo n. 41.

**A Negozio**

Unità immobiliare ad uso negozio sita in Via Montescudo n. 41, in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità risulta costituita da negozio avente ampia vetrata sul fronte, retro, anti e wc.

Al bene si accede dalla corte comune a tutti i subalterni facenti parte del fabbricato sito in Rimini Via Montescudo n. 41.

Il negozio ed il retro risultano controsoffittati con altezza pari a circa mt. 3,01 e circa mt. 2,85.

Al retro di accede anche tramite portone pedonale posto sul retro del fabbricato.

Il locale non risulta avere impianto di riscaldamento. Alla data del sopralluogo, nel retro, era presente stufa a pellet che un comproprietario dichiara essere di proprietà di terzi.

Si rileva che il negozio è comunicante con il laboratorio descritto al lotto 002 tramite porta a battente posta nell'anti bagno.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità, come da pratica di condono edilizio, è stato realizzato nel 1960, il cambio di destinazione d'uso dell'unità di cui si tratta, come si evince dalla successiva pratica di condono ad oggi ancora aperta, è stato effettuato nel 1993.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 74,42 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Via Montescudo n. 41 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 98 - mappale 464 – sub 15**, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, classe 9, consistenza 49 m<sup>2</sup>, posto al piano T, superficie catastale 53 m<sup>2</sup> - rendita: 1.131,20 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (intestazione errata)

*Coerenze:* Sub. 14, Sub. 10, Sub.16, Sub. 12 (corte comune), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 98 mappale 464** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1404 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Via Montescudo, Mapp. 463, Mapp. 462, Mapp. 377, Via Reno, Mapp. 455, salvo altri.

**Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**

*Si precisa che mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare così come la stufa a pellet che viene indicata dagli esecutati come riconducibile a soggetto terzo.*

**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

- Visura storica aggiornata N.C.E.U.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* risulta coniugato con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* dal \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

In calce agli Estratti di nascita non risultano annotazioni.

In calce all'Estratto di matrimonio risulta la seguente annotazione:

“Con atto in data 22-10-2012 a rogito del notaio Enrico Franciosi del distretto notarile di Forlì e Rimini gli sposi \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. Rimini li 13/11/2012”

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5**.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Il fabbricato si trova a monte della Statale SS16 in zona densamente edificata tipicamente residenziale.
<i>Servizi della zona</i>	Nelle immediate vicinanze si trovano il Gross, l'Ufficio delle Entrate, uffici Ausl ed i servizi di base della frazione, scuole primarie, negozi, ecc. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	La zona a monte della Statale 16 in anni recenti ha avuto notevole sviluppo con la realizzazione del centro commerciale “Le Befane” e del nuovo Palacongressi oltre a altri centri direzionali nelle immediate vicinanze.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Di facile raggiungimento tramite l'Autostrada A14, la S.S. 16 si collega facilmente anche a Rimini Fiera, al Centro Città, alla Stazione Ferroviaria e all'Aeroporto "Federico Fellini" di Miramare di Rimini.

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità vengono utilizzate dagli esecutati.

Le risultanze della verifica in tema di contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 25.02.2022 vengono allegate come **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv.di assegnazione casa coniugale:*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**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.**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Rimini – Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Rimini contro:

- g) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3
- h) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3
- i) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9

a firma Tribunale di Rimini in data 14/12/2015 al nn. 2605 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 17/12/2015 ai nn. R.G. 15735 – R.P. 2881.

Importo ipoteca: 150.000,00

Importo capitale: 97.310,58

Banca di Rimini – Credito Cooperativo Soc. Coop. elegge domicilio presso Avv. Alessandro Totti – Via Tripoli 73 - Rimini.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni con sede in Morciano di Romagna contro:

- g) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 – 3
- h) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 7 – 3
- i) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento ai beni censiti Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9 – 14 – 15,

a firma Tribunale di Rimini in data 05/12/2015 al nn. 2566/2015 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/07/2016 ai nn. R.G. 10211 – R.P. 1918.

Importo ipoteca: 45.000,00

Importo capitale: 22.528,25

Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per azioni elegge domicilio IN Morciano di Romagna Via Bucci n. 61.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

*Si fa altresì notare che si ritiene errata la quota di proprietà indicata con riferimento ai beni censiti al Sub. 14 e Sub. 15.*

- Ipoteca legale (attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai beni censiti al Fog. 98, Mapp. 464, Sub. 3 – 7 – 15 – 14, a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione in data

20/09/2018 Rep. n. 1603/13718 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/09/2018 ai nn. R.G. 12089 – R.P. 2173.

Importo ipoteca: 272.583,48

Importo capitale: 136.291,74

Agenzia delle Entrate-Riscossione elegge domicilio in Rimini, Via IV Novembre 21.

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di RivieraBanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara contro:

g) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

h) \*\*\*\*\* per la quota di ½ con riferimento ai seguenti beni: Fog. 98 – Mapp. 464 – Sub. 14 – 15 – 7 – 3

i) \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 con riferimento al bene censito Fog. 98 – Mapp. 464 Sub. 9

a firma Tribunale di Rimini in data 13/05/2021 al nn. 1744 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 23/06/2021 ai nn. R.G. 9786 – R.P. 6810.

Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara elegge domicilio presso Avv. Alessandro Totti – Viale Rismondo 6 - Rimini.

Pec: [alessandro.totti@ordineavvocatirimini.it](mailto:alessandro.totti@ordineavvocatirimini.it)

*Si fa presente che a seguito di variazione catastale il Sub. 7 risulta variato in Sub. 18 e Sub. 19.*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Nessuna**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.713,92 di cui € 2.913,92 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 150.000,00	€ 750,00	€ 94,00	€ 844,00
Ipoteca giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Ipoteca giudiziale	€ 272.583,48	€ 1.362,92	€ 94,00	€ 1.456,92
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.913,92
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 3.713,92

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 15/07/2022 è allegato al numero 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia beni:*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

La conformità edilizia è stata valutata con riferimento al confronto fra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati alle pratiche sotto indicate.

Su tale unità:

- a) è stata rilasciata Sanatoria edilizia n.18521 del 06/03/2007,
- b) risulta agli atti del Comune di Rimini Pratica di condono presentata dalla Sig.ra \*\*\*\*\* in data 31/03/95 Prot. 80199/L Reg. 46101, che alla data degli accessi atti del Comune di Rimini risultava non completata (aperta). Si precisa che risulta essere presente all'interno della pratica la Sanatoria firmata dal Responsabile del Procedimento ma non risulta firmata dal Dirigente Responsabile del Provvedimento e che l'Arch. \*\*\*\*\* ha ribadito che prima di procedere con il rilascio della Sanatoria occorre verificare la correttezza della precedente Sanatoria Rilasciata (n. 18521 del 06/03/2007).

Si rimanda quindi alle considerazioni espresse in premessa iniziale.

Considerato che gli Uffici Comunali, per prassi, non rilasciano parere scritto ma solo verbale, qualora in fase di presentazione di completamento/integrazione della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007 gli Uffici competenti non dovessero confermare l'orientamento espresso dall'attuale responsabile, Arch. \*\*\*\*\*, le modalità di regolarizzazione risulterebbero più difficoltose/incerte ed i costi risulterebbero più onerosi.

Resta a carico delle parti interessate all'acquisto confrontarsi con l'Arch. \*\*\*\*\* e/o altro tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare la corretta interpretazione data dal tecnico in merito alla riapertura della Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

#### **A – Negozio**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La finestra posta sul retro rilevata graficamente risulta essere più bassa rispetto allo stato di fatto.
- b) E' stata realizzata una porta a battente nell'anti che mette in comunicazione tale unità con l'unità facente parte del lotto 002.
- c) I locali risultano controsoffittati. Alla data odierna tale opera rientra tra le previsioni di edilizia libera, non è stato comunque possibile stabilire la data di realizzazione.
- d) Non viene rappresentato correttamente il muro di divisione del laboratorio, unità descritta al lotto 002, tale errata rappresentazione comporta che sia l'anti che il wc abbiano una larghezza inferiore di circa cm. 15. Tale errata rappresentazione si evidenzia parzialmente anche nel retro.
- e) Realizzazione di pensilina a copertura del portone sul retro.
- f) Si rileva che tra l'elaborato grafico allegato alla Sanatoria n. 18521 e l'elaborato grafico allegato alla richiesta di condono n. 46101 ad oggi aperta risulta che nel locale denominato retro è stato aperto un portone non riportato nel primo condono. Tale difformità dovrà essere regolarizzata in sede di rilascio della Sanatoria ancora aperta.

Si ritiene che pur in considerazione della riapertura/verifica di quanto già oggetto di richiesta di Sanatoria, le difformità dei punti a) b) d) e) qualora non si riesca a dimostrare che trattasi di errore grafico devono essere oggetto di nuova, autonoma, Pratica in Sanatoria.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte con le modalità citate viene quantificato in via presumibile in circa 7.000,00 Euro.

Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

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

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Si rileva che nella visura catastale pur essendo riportati gli estremi corretti degli atti di vendita la ditta catastale risulta errata.

Si ritiene quindi necessario, al fine di regolarizzare l'intestazione, procedere con la presentazione di voltura rettificativa.

Si ipotizzano costi per la redazione e presentazione della voltura pari a euro 200,00 per onorario ed euro 71,00 per diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

La planimetria non corrisponde allo stato di fatto in quanto non viene rappresentata una rientranza avente profondità di circa 15 cm. per una lunghezza di circa 4,00 mt.

Si ritiene che tale difformità, pur non avendo impatto sulla rendita catastale, non identifichi correttamente l'unità in vendita e che quindi occorra presentare una nuova planimetria catastale con l'esatta rappresentazione grafica.

Si ipotizzano costi per la redazione di nuova planimetria con compilazione di modello Docfa pari a euro 450,00 per onorari ed euro 50,00 per diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

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

##### 4.4.1 *Servitù:*

**Nessuna**

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

Il proprietario dichiara che non è stato costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1. **Attuali proprietari:**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale:  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale:  
\*\*\*\*\*

proprietari per ½ in regime di separazione dei beni dal 22/10/2012 ad oggi in forza di atto di separazione dei beni a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini in data

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

22/10/2012, Rep. 153103, Racc. 22196 trascritto a Agenzia delle Entrate /  
Territorio di Rimini in data 26/10/2012 ai n. R.G. 14275, R.P. 9381.

## 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Codice Fiscale:  
\*\*\*\*\*

proprietario per l'intero in regime di comunione legale dei beni dal 30/11/1990 al  
22/10/2012 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Umberto Zio di Rimini  
in data 30/11/1990, Rep. 50496, Racc. 4393 trascritto a Agenzia delle Entrate /  
Territorio di Rimini in data 04/12/1990 ai n. R.G. 9538, R.P. 7061.

Proprietario da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli  
ultraventennali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 1201 del 11/11/1959 in ditta \*\*\*\*\* e  
\*\*\*\*\*. Progetto di costruzione di un capannone
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 1111 del 5/11/1960 in ditta \*\*\*\*\* e  
\*\*\*\*\*. Progetto di sopraelevazione di casa ad uso civile abitazione
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 152/68 del 21/02/1968 in ditta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. Progetto di ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione
- ✓ Art. 26 n. 467 del 16/06/1994
- ✓ Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007 in Ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'Art. 48 della Legge n.47/85 n. 30613 Prot. 19811 del  
31/07/1985 in ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ Istanza di condono Prot. n. 80242/B del 31/03/95 Reg. n. 46100 in ditta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*. Pratica ancora aperta.
- ✓ Istanza di condono Prot. n. 80199/L del 31/03/95 Reg. n. 46101 in ditta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*. Pratica ancora aperta
- ✓ Non risultano essere presenti pratiche di abitabilità/agibilità.

Si sono reperiti gli elaborati grafici presso l'archivio del Comune di Rimini al fine di  
verificare lo stato di fatto.

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

### A – Negozio

Negozio posto al piano terra con accesso dalla corte comune facente parte di fabbricato sito  
in Rimini (RN) Via Montescudo n. 41 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità risulta costituita da negozio avente ampia vetrata sul fronte, retro, anti e wc.

Il negozio ed il retro risultano controsoffittati con altezza pari a circa mt. 3,01 e mt. 2,85.

Il retro ha accesso anche indipendente tramite portone posto sul retro del fabbricato.

Nell'anti è presente porta comunicante con il laboratorio bene facente parte del lotto 002.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità, come da pratica di condono edilizio, è stato realizzato  
nel 1960, il cambio di destinazione d'uso dell'unità di cui si tratta, come si evince dalla  
successiva pratica di condono ad oggi ancora aperta, è stato effettuato nel 1993.

### Attestazione di Prestazione Energetica

In data 26 /07/2022 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per  
l'unità immobiliare in oggetto la classe energetica "E" (Allegato 6).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:11 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	74,42	1,00	74,42
<b>Totale mq.</b>				<b>74,42</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante mista
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Copertura:</i>	Piana con guaina bituminosa.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Portone in alluminio e vetro
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	In macadam (asfalto).
<i>Pavim. Interna:</i>	In gres porcellanato.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	Presente
<i>Impianto Riscaldamento:</i>	Non presente.
<i>Idrico:</i>	Presente (allacciato ad un'unica utenza per tutte le unità facenti parte del compendio oggetto di procedimento – Lotti 001 – 002 - 003)

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

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

<b>Negozio censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 98 - Map. 464 - Sub.15</b>				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
<b>Piano terra</b>				
Negozio	32,10	3,01	N	Buono
Retro	28,56	2,85	S	Buono
Anti	1,81		///	Buono
W.C.	3,09		///	Buono
<b>Totale piano terra</b>	<b>65,56</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2<sup>o</sup> Semestre 2021 riporta per i fabbricati ubicati in zona "D7 Periferica/ZONA GROTTAROSSA- VILLAGGIO PRIMO MAGGIO riferiti a: "Negozii" valori compresi tra euro 1.700,00 e 2.650,00 al metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a luglio 2022 cita valori per "Negozii" valori tra euro 1.319,00 ed euro 2.141,00 al metro quadrato.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e delle difformità urbanistiche rilevate sanabili mediante la riapertura della pratica di Sanatoria n. 18521 del 06/03/2007.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. pari a euro 1.800,00.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Negozio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Negozio	74,42	1.800,00	€ 133.956,00
			<b>€ 133.956,00</b>

- Valore corpo:	€ 133.956,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 133.956,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 133.956,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	74,42	€ 133,956,00	€ 133.956,00
			<b>€133.956,00</b>	<b>€ 133.956,00</b>

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DI STIMA	€ 133.956,00
Spese tecniche e/o oneri di regolarizzazione Urbanistica (stima)	€ 7.000,00
VALORE NETTO	€126.956,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 12.695,60

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

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 114.260,40
--	--------------

Relazione lotto 003 creata in data 10/08/2022  
Codice documento: 0079/2021-003

La presente relazione si compone di 41 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

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

Con Osservanza.  
Rimini li, 10/08/2022

Il Tecnico  
Stefano Geom. Zaghini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Geom. Stefano Zaghini