
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

1

Esecuzione Forzata

promossa da:

BCC NPLS 2019 S.r.l.

contro:

.....

N. Gen. Rep. **000003/2024**

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

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Bernardi Fabbrani Pietro
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

**Beni in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Meridionale n. 31
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Meridionale n. 31.

Trattasi di negozio sito al piano terra di un complesso immobiliare, edificato a fine anni '50, a destinazione abitativa e negozi al piano terra. L'unità immobiliare, con vetrina posta fronte strada, è composta da ambiente unico oltre ad un bagno con antibagno. Immobile fortemente appetibile in quanto posizionato in zona centrale, di grande passaggio e visibilità.

Svilupa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 70**.

Identificato in Catasto:

Fabbricati: **Comune di Rimini, Foglio 87 p.lla 425 subalterno 15**, categoria C/1, classe 5, consistenza 68 mq, superficie catastale 77 mq, posto al piano T, Rendita: € 1.172,98.

Derivante da: Variazione nel Classamento del 11/04/2019, Pratica n. RN0019726 in atti dal 11/04/2019_Variazione nel Classamento (n. 3450.1/2019);

Risultano Beni Comuni non Censibili: sub. 21 (rip. comune a tutti i sub.); sub. 22 (rip. comune a tutti i sub.); sub. 30 (corte comune a tutti i sub.) e sub. 38 (rip. comune a tutti i sub.).

Coerenze della particella 425 sub. 15: part. 425 sub. n. 2, 21, 24, part. 373 e Via Circonvallazione Meridionale, salvo altro e come diversi in fatto.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell'accesso avvenuto in data 25/09/2024.

L'attestato di prestazione energetica è scaduto in data 09/08/2023. Risulta in corso di redazione.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- La visura aggiornata, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni e l'estratto di mappa (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Dalla Visura camerale, estratta in data 01/10/2024 al n. T575652187, l'esecutato risulta "Società in Accomandita semplice".

(La Visura è allegata al numero 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Residenziale (normale) a traffico intenso e parcheggi sufficiente.
- Servizi della zona: Esercizi commerciali (buono), Farmacie (buono), Negozi al dettaglio (sufficiente), Bar (buono), Supermercati (buono), Parchi (buono), Scuola primaria (buono), Ospedale (buono), Strutture recettive (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/turistica. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono i Musei della città di Rimini.
- Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (5,0), autobus (0,2), autostrada (3,0), ferrovia (1,5).

3

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno 25/09/2024, l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato, in qualità di proprietario del bene.

In data 20/08/2024, lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. In data 02/10/2024 è pervenuta risposta dall'Ente il quale riporta "... a seguito riscontro effettuato al Sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato in data 21/08/2024 la ricerca ha dato esito negativo...".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegn. 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 concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Rimini Credito Cooperativo Società Cooperativa** contro a firma del Notaio Del Gaudio Antonio in data 05/05/2011 al n. 79839/25622, **iscritta a Rimini in data 10/05/2011 ai Rep. 1621_Reg. 6974**

Importo ipoteca: € 160.000,00

Importo capitale: € 320.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di piena proprietà spettante dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 87 p.lla 425 sub. 15;

Iscrizione Con. Amministrativa/Riscossione (Attiva) a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossione** contro a firma di Pubblico Ufficiale in data 04/06/2018 ai nn. 1528/13718, **iscritta a Rimini in data 04/06/2018 ai Rep. 1254_Reg. 6934.**

Importo ipoteca: € 239.690,66

Importo capitale: € 479.381,32

Tale iscrizione grava sulla quota di piena proprietà spettante a dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 87 p.lla 425 sub. 15;

4

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **BCC NPLS 2019 SRL** contro, a firma del Tribunale di Rimini, in data 18/12/2023 al n. 3986, **trascritto a Rimini in data 01/02/2024 ai Rep. 1168_Reg. 1662.**

Tale pignoramento grava sulla quota di piena proprietà spettante a dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 87 p.lla 425 sub. 15.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.419,91 di cui € 2.819,91 per i diritti/imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Ipoteca volontaria	€ 320.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Con. Amministr.	€ 479.381,32	€ 2.396,91	€ 94,00	€ 2.490,91
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.819,91
Onorari	n. formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 3.419,91

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione all'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 20/08/2024, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto in data 25/09/2024, l'unità immobiliare risultava non conforme all'elaborato grafico allegato alla pratica Art. 26 n. 80 del 1997.

Si rileva una traslazione della parete del bagno/antibagno di 10 cm tale da modificare la superficie netta di entrambe i vani da 1,50 mq a 1,60 mq e la presenza di un piccolo setto divisorio (non a tutta altezza) di 2 ml in adiacenza alla colonna centrale del negozio.

Si ritiene che tali difformità possano essere sanate a mezzo di presentazione di pratica CILA in Sanatoria con oneri a carico, non inferiori a € 1.000, e relative spese tecniche, oppure mediante messa in pristino dello stato legittimato.

Rimane comunque onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i Pubblici Uffici.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale.

La verifica della conformità urbanistico edilizia e catastale si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in particolare, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero complesso immobiliare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 276,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.355,80

In data 30/09/2024 veniva inoltrata richiesta all'amministrazione condominiale in merito all'esistenza di eventuali: cause condominiali in cui fosse coinvolta l'unità pignorata, spese comuni e spese straordinarie già deliberate. Inoltre si richiedeva l'entità della spesa annua ordinaria suddivisa per subalterni e lo stato attuale dei pagamenti delle rate/spese condominiali in capo all'unità oggetto di pignoramento. L'amministratore rispondeva in data 01/10/2024, indicando l'assenza di cause condominiali, fornendo tabella millesimale e specificando le quote sopra riportate (Documentazione allegata al n. 5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari:

..... (1/1): **proprietario dal 16/08/2013 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Del Gaudio Antonio in data 16/08/2013 ai nn. 82141/27471, **trascritto a Rimini in data 20/08/2013 ai nn. Rep. 7123 e Reg. 11352**. Con tale atto “... *Art. 1) La Società vende e trasferisce alla società che accetta e acquista la seguente porzione immobiliare facente parte di fabbricato sito in Comune di: Rimini in Via Circonvallazione Meridionale n. 35 eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza della superficie catastale di mq. 685 distinto al Catasto Terreni quale ente urbano al foglio 87 particella 425 e precisamente: - negozio sito al piano terra della consistenza catastale di mq. 68, distinto al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati catastali: - Fg. 87 particella 425 sub 15 Via Circonvallazione Meridionale n. 31 pianto T z.c. 1 Cat. C/1, Cl. 5, mq. 68, R.C. 1.172,98. (...) MILLESIMI DI COMPROPIETA' COMUNE: 92.09. (...) Le parti, per una migliore identificazione grafica della porzione immobiliare compravenduta, nonché delle parti in uso esclusivo e delle parti comuni, fanno pieno ed espresso riferimento al quadro dimostrativo che trovasi allegato ad atto del Notaio Mario Tabacchi di Rimini in data 30 Settembre 1992 rep. n. 21110/4241 registrato a Rimini in data 10 ottobre 1992 al n. 570/II/V trascritto a Rimini in data 7 ottobre 1992 artt. 6529. 6530. 6531...”.*

6

6.2 Precedenti proprietari:

..... (1/1): **proprietaria da data antecedente al ventennio al 16/08/2013**, in forza di scrittura privata, atto di compravendita del 24/01/1997, a Firma del Notaio Antonio Del Gaudio ai nn. 57967/11388, trascritto a Rimini in data 27/01/1997 all'art. 775.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 909 del 24/07/1956: domanda presentata dal Sig. per l'ampliamento di un fabbricato di piani 4, vani 57 di cui utili 32 e accessori 25 ad uso magazzino e abitazione civile. Concessione rilasciata in data 24/07/1956.
Abitabilità n. 128 del 16/04/1957;

C.E. in Sanatoria n. 6518, Reg. 2827_Legge 47/85_ per l'ottenimento di sanatoria ad opere abusive quali: “... *Al Piano terra Fabbricato Principale: Cambio di destinazione di n.3 vani da magazzini a negozi ...*” (oltre ad altro). Rilasciata in data 17/05/1994.

Art. 26 Legge 47/85 n. 80 del 1997_per esecuzione opere interne, “... *consistenti in 1) costruzione di bagno e anti, in pareti di forati da cm 8 (...)* ...” presentata da in data 19/02/1997 al prot. 37553/P;

DIA n. 557 del 1997 per esecuzione opere di manutenzione straordinaria e per risistemazione muro di cinta e recinzione, presentata da in data 26/08/1997 al prot. 169666/H.

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

7

Descrizione **Negozio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Meridione n. 31.

Trattasi di negozio sito al piano terra di un complesso immobiliare, edificato a fine anni '50, a destinazione abitativa e negozi al piano terra. L'unità immobiliare, con vetrina posta fronte strada, è composta da ambiente unico oltre ad un bagno con antibagno. Immobile fortemente appetibile in quanto posizionato in zona centrale, di grande passaggio e visibilità.

Lo stato conservativo dell'u.i. risulta pressoché sufficiente. Il negozio è inattivo circa da una decina di anni, pertanto si rileva la necessità di eseguire opere di manutenzione e, a piacimento, ammodernamento degli impianti e delle finiture.

Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E. del Comune di Rimini: adottato con Delibera di C.C. n° 66 del 29/03/2011 e Approvazione con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella zona ACS – Centro Storico. Norme tecniche ed indici: Art. 48 delle NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
				77,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Involucro strutturale: Struttura portante in c.a e muratura;

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna: Piastrelle in grès - condizioni: sufficienti;

Infissi esterni: Vetrine fronte strada, con porta d'ingresso, in alluminio e vetro camera - condizioni: sufficienti; Finestra anta singola a battente in alluminio e vetro camera - condizioni: sufficienti

Infissi interni: Anta singola a battente in pvc - condizioni: sufficienti.

Rivestimenti: Ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in grès, condizioni: sufficienti;

Impianti:

Climatizzazione: tipologia: inverter "Mitsubishi Electric" e split_ funzionamento non accertabile.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Bernardi Fabbrani Pietro
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

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

PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Negozi	66,55	3,50	Sud-Ovest	Sufficiente
Wc e Antibagno	3,20	2,68	Nord-Est	Sufficiente

8

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

Per il Comune di Rimini, zona "Centro Storico e Borgo San Giuliano", il secondo rapporto Omi 2023, ultimo disponibile, indica per i negozi (stato conservativo "normale") valori compresi tra un minimo di € 2.200,00/mq ad un massimo di € 7.900,00/mq. Il rapporto del Borsino Immobiliare riporta per il Comune di Rimini, zona "Centro storico", valori per i Negozi, di € 4.241,00/mq (media), € 2.704,00 (minimo) e € 5.778,00 (massimo).

È stata reperita una recente compravendita, avvenuta nel mese di gennaio 2024, relativa ad un immobile di categoria C/1, posto in zona limitrofa, ubicato in un contesto immobiliare di più recente costruzione e con finiture di maggior pregio, per un valore di vendita pari a circa 2.500 €/mq.

Nel libero mercato invece, si rilevano immobili comparabili posti nelle immediate vicinanze in vendita ad un prezzo di circa 1.900 – 2.300 €/mq.

In considerazione dello stato di fatto riscontrato dell'immobile, della sua posizione centrale e di alta visibilità, delle sue caratteristiche, della necessità di redigere pratiche di legittimazione, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto dei comparabili reperiti e delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotterà un valore medio di € **2.100,00/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare e comparabili reperiti per immobili simili.

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
Negozi	77,00	€ 2.100,00	€ 161.700,00
	77,00		€ 161.700,00

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Bernardi Fabbrani Pietro
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

- Valore corpo:	€ 161.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 161.700,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 161.700,00

9

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	77,00	€ 161.700,00	€ 161.700,00
				€ 161.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 16.170,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 145.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 09/09 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito
Dr. Agr. Roberta Pattini

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Bernardi Fabbrani Pietro
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini