
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXX
contro
XXXX

N. Gen. Rep. 126-2022

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Andrea Aquilina

ELABORATO PERITALE

LOTTO 11

Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MZZCHR72D51H294H- P.Iva 03259070401

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Arch. Chiara Mazza

**Beni in Riccione (RN) Viale Gramsci, 48
Lotto 11
(SUB.144)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso negozio con attività ad uso "artigianato di servizio", con accesso da Viale Gramsci, 48 situato al piano terra di più ampio complesso denominato "Condominio Residenza Venezia", sito in Riccione (RN) Viale Gramsci, angolo Viale Martinelli angolo Via Gorizia.

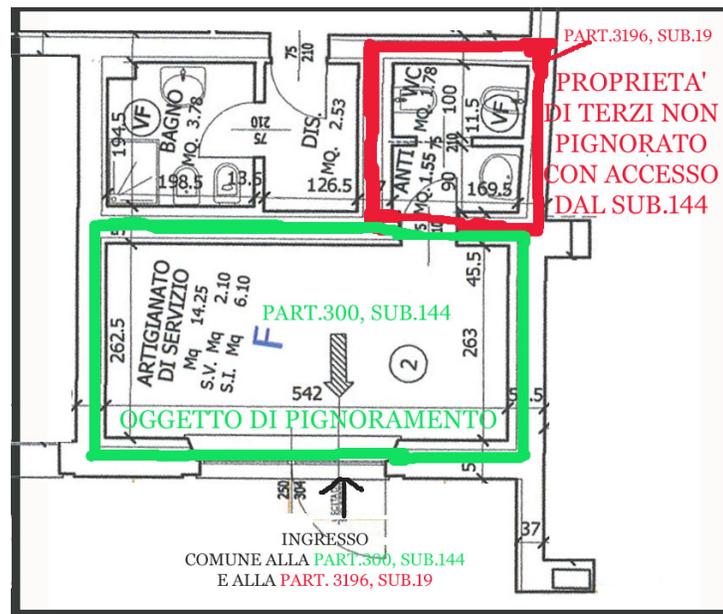
A. Porzione di negozio con unico vano con accesso da Viale Gramsci, 48.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 17,63**

Il tutto oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile di cui l'immobile fa parte, tali per legge e per destinazione, tra cui scoperto (sub.122, sub.123).

RIGUARDO AL BENE PIGNORATO SI SEGNA LA CHE :

► **NOTA 1:** Internamente il vano (oggetto di pignoramento) accatastato al Fig.11, Part.300, Sub.144 risulta **adiacente, comunicante e confinante** con un altro vano adibito a WC con antibagno accatastato al **Fig.11, Part. 3196, Sub.19**, di proprietà terzi **NON OGGETTO DI VENDITA**. L'accesso al bene Sub.19, estraneo al pignoramento, avviene unicamente attraverso la particella Sub.144 (oggetto di pignoramento) come indicato nella planimetria a seguire:



Il bene non oggetto di pignoramento (identificato in rosso) è stato oggetto di Preliminare di Compravendita in data 22/07/2010 registrato a Rimini il 11/08/2010 al nn. 10408/III e del successivo Contratto Preliminare di permuta del 24/04/2018, dove XXXX (ditta eseguita proprietaria del bene identificato in verde) si impegnava a vendere alcuni beni, posti all'interno del medesimo complesso immobiliare, al soggetto terzo non eseguito, ed in permuta avrebbe ricevuto la proprietà della Part. 3196, sub.19 il tutto sarebbe dovuto avvenire entro e non oltre il 30/04/2020.

(si veda contratto preliminare allegato 5)

Tale preliminare NON HA MAI AVUTO SEGUITO e ad oggi il bene ad uso WC (Part. 3196, sub.19) è rimasto di proprietà terzi.

► **NOTA 2:** Dalle verifiche effettuate, risulta trascritto un contratto di locazione stipulato tra la XXXX e la ditta XXXX CON SCADENZA IL 31/12/2023, dove risulta che XXXX concedeva in locazione sia la Part.300, Sub.144 che la Part.3196, Sub.19. Ad oggi il contratto dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta prorogato.

► **NOTA 3:** Inoltre sul bene pignorato grava la domanda giudiziale con esecuzione in forma specifica del 11/10/2022 nn. 954/2022 trascritta il 12/10/2022 ai nn.15746/10869 dove si legge che *“con l'atto che si trascrive si chiede che il Tribunale di Rimini, previo accertamento dell'avvenuto pagamento del prezzo della compravendita da parte di XXXX, ai sensi dell'art.2932 c.c., trasferisca in favore di XXXX e contro XXXX, l'immobile censito al catasto del Comune di Riccione al Fg.11, Part.300, sub.144, Cat.C/1, Cl.12, cons.14mq. e sub. 19, Cat.C/1, Cl.12, Cons.3mq, in viale Gramsci,48, Riccione.”*

Tale domanda giudiziale risulta trascritta solamente sulla Part.300, Sub.144 ed è successiva al pignoramento del 09/08/2022.

► **NOTA 4:** Da quanto appreso dal tecnico della ditta eseguita, il negozio (part. 300, sub.144) risulta a livello strutturale e impiantistico collegato al vano WC (part. 3196, sub.19) come riportato nel progetto depositato; di conseguenza anche le utenze, poste in capo alla ditta eseguita, riguardano entrambe i locali.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): Per il bene pignorato trattandosi di porzione di vano la certificazione non è stata rintracciata nel Catasto Energetico dell'Emilia Romagna. Il CTU sta attendendo indicazioni su come procedere alla compilazione dell'elaborato in riferimento ad una sola porzione di immobile.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il **sopralluogo effettuato in data 24/03/2023**. I rilievi dell'intero involucro edilizio, delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi, non sono state verificate in quanto non rientrante nell'incarico

A Beni identificati in catasto:

SUB.144 Fabbricati: intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 144**, categoria C/1, Classe 12, cons. 14mq, sup. 20mq. PT, rendita € 1.070,10

Derivante da: Variazione della destinazione del 02/03/2018 pratica n. RN00212175 in atti dal 05/03/2018 NEGOZIO C/1-LABORATORIO C/3. (n.1763.1/2018)

Variazione nel classamento del 12/02/2019 pratica n. RN007569 in atti dal 12/02/2019 Variazione del classamento (n.1218.1/2019) prot. n. RN0008171 del 15/02/2019.

Immobili predecessori:

- Fg.11, Part.300, Sub.12 soppresso, oltre che da immobili soppressi Sub.1-2-3-5-6-7, Part. 1103, Sub.1. Variazione del 10/06/1986 in atti dal 29/04/1991 ampliamento fusione frazionamento, classamento (n. 13514V.1/1986)
- Fg.11, part.300, Sub.19 soppresso. Divisione del 15/03/2010 pratica n. RN0030923 in atti dal 15/03/2010 Divisione (n.1700.1/2010)

Confini Catastali: Parti comuni condominiali (Sub.122/123), porzioni di fabbricato (Part. 3196, sub.19), salvo diversi e come di fatto.

Mappale Catasto terreni correlato:

Terreni: Partita speciale 1, **Fg.11, Part.300**, Qualità ente urbano, sup. 2.205 mq

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/01/1976, Tipo mappale del 10/11/1997 in atti dal 17/12/1998 (n.137730.507/1986).

Confini Catastali: Viale Gramsci, Viale Martinelli, Via Gorizia, porzioni di fabbricato, salvo diversi e come di fatto.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Quanto al quesito di cui all'incarico, si attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea, la sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:
- le visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale (*allegato n. 2*).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Visura camerale riferita XXXX aggiornata al 01/06/2023. (*allegato n.5*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale (di pregio) dotata di scarsi parcheggi su viale Gramsci e Viali limitrofi.
Servizi della Zona: Negozi al dettaglio, la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche limitrofe: zoneFascia turistico alberghiera e residenziale. Centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare e lungomare di Riccione.

Collegamenti (KM) pubbliciAeroporto (7), ferrovia (500ml), mare (500ml)

3.STATO DI POSSESSO:

- Per quanto riguarda il negozio, alla data del presente elaborato, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rimini, risulta **OCCUPATO DA TERZI in virtù del seguente contratto:**

Contratto registrato presso l'ufficio Territoriale di Rimini (TG3) in data 25/05/2018 n. 4623, serie 3T, modello RLI telematico tra la XXXX e la XXXX società con socio unico (conduttore), con data di inizio locazione il 01/01/2018 e scadenza il **31/12/2023** (tipo 6+6). Nel contratto risulta dichiarato un canone pari a €9.600,00 oltre iva. All'Art. 4) del suddetto contratto si legge che *“con decorrenza dall'inizio del quarto anno di locazione, il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta su base ISTAT, la misura dell'adeguamento sarà quella massima consentita di legge.”*

► **NOTA:** Dagli aggiornamenti richiesti all'Agenzia delle Entrate risulta che come da contratto tale documento è **considerato concluso e non prorogato**. L'Agenzia specifica nell'e-mail del 13/02/2024 che questo non significa che nella realtà il contratto non stia proseguendo, ma solo che *“non è stata data comunicazione all'Agenzia che lo stesso contratto continui per un ulteriore periodo.”* (Allegato n.5)

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:

1° Convenzione Edilizia a favore di XXXX contro XXXX a firma di XXXX in data 24/07/2007 nn. 24743/9337 trascritto a Rimini in data 31/07/2007 ai nn. 13154/7659.
Trascritto sui seguenti immobili: C.F.: Fg.11, part. 300, Sub.4,8,14,15,16,17,18.
C.T.: Fg.11, Part.300 corte.

Atto unilaterale d'obbligo a favore di XXXX contro XXXX a firma di XXXX in data 07/11/2007 ai nn. 25119/9599 trascritto a Rimini in data 22/11/2007 ai nn. 19542/10767.
Trascritto sui seguenti immobili: Fg.11, part. 300, Sub.4,8,14,15,16,17,18.
Tale area oggetto di P.P. “Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche”(PRG Art.VI-5.05)

2° Convenzione Edilizia a favore di XXXX contro XXXX, a firma di XXXX in data 07/12/2007 nn. 31710/ 13852, registrata all’Agenzia delle Entrate di Rimini il 21/12/2011 al n.14360 serie IT.

Trascritto sui seguenti immobili: Fg.11, part. 300, Sub.4,8,14.15,16,17,18.

C.T.: Fg.11, Part.300 corte

I soggetti attuatori in data 18/03/2008 hanno chiesto di essere autorizzati dal Comune di Riccione a presentare una variante al Piano approvato avente ad oggetto la realizzazione di un secondo livello interrato destinato a parcheggi, in parte privati connessi all’uso residence turistico e in parte del tipo attrezzato.(Variante del piano in data 06/069/2008 prot. n. 24836)

NOTA: Si specifica che nell’atto oggetto di intervento: *“La variante al Piano approvato ha ad oggetto la realizzazione di un secondo livello interrato destinato a parcheggi, in parte privati connessi all’uso residence turistico alberghiero e in parte del tipo attrezzato, con conseguente modificazione dei valori indicati nella precedente convenzione, come di seguito riportato:*

a) area per opere di urbanizzazione destinata a parcheggi pubblici (P1/P2), mq. 327,52 anziché mq. 327,39; (da cedere al comune)

b) superficie destinata all’uso U23 mq. 1045,38 anziché mq. 253,65;

c) superficie destinata a posti auto privati mq. 1002,39 anziché mq. 718,75;

d) verde pubblico mq. 144,53anziché mq. 144,42.(da cedere al Comune)

Risulta inoltre da cedere al comune anche una quota pari al 25% dell’uso U/23 corrispondente a n.8 posti auto, debitamente attrezzati, nonché a rispettare e mantenere all’uso prescritto le autorimesse private e/o i posti auto del tipo P3, con relativo corsello di manovra”

NOTA: Secondo quanto verificato dal CTU presso l’ufficio Patrimonio del Comune di Riccione, agli atti non risulta perfezionata l’acquisizione delle opere di urbanizzazione relative al complesso immobiliare “Ex Hotel Venezia”.

In data 15/06/2015 è stato eseguito il collaudo amministrativo che ha verificato la mancanza del Certificato di prevenzione incendi.

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

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico:

Servitù inamovibile di elettrodotto costituita con atto a firma del XXXX in data 21/02/2014 Rep. N.103412 ed in data 01/10/2014 rep. 103792/20005 registrato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rimini il 20/10/2014 n.8990 Mod.1T e trascritto all’Agenzia delle Entrate di Rimini il 21/10/2014 ai nn.9083/9084, avente ad oggetto il diritto di collocare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell’energia nel locale adibito a cabina elettrica di trasformazione (Fg.11, part.300, Sub.132)

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di Vincolo Legale per immobile storico-artistico:

Immobile sottoposto al vincolo di cui alla legge 1/06/1939 n.1089, in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico ora disciplinato dal D.Lgs n.42 del 22/01/2004.

Atto amministrativo del 19/06/2000 n.11431/2000 a firma XXXX a favore XXXX contro XXXX trascritto in data 10/01/2001 ai nn.279/360 riferito alle particelle: Fg.11, Part.300, Part.1818, Part.1816.

Immobile di interesse storico artistico ai sensi dell'art.2 comma1, lettera A) D.Lgs19/06/2000.

► **NOTA:** Il Ministero per i beni e le Attività culturali per il tramite della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, potrebbe esercitare il diritto di prelazione e pertanto le vendite sono sottoposte alla condizione sospensiva consistente nel mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero medesimo secondo i termini e le prescrizioni di cui agli art. 60 e 61 del precitato D.Lgs. n. 42/2004.

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) a favore di **XXXX contro XXXX**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma XXXX in data 23/01/2008 ai n.32922/10745, iscritto a Rimini in data 28/01/2008 ai nn. 1231/374.

importo ipoteca: €.24.000.000,00

importo capitale: €.12.000.000,00

Durata 15 anni gravante sui seguenti immobili siti a Riccione: C.F.: Fg.11, part. 300, Sub.4,8,9,10,11,12,13,14,15,18.

Domicilio ipotecario eletto a Verona Piazza Nogara,2

ANNOTAZIONI: nn.2006/395 del 06/02/2012 derivante da riduzione di somma del 30/12/2011 XXXX nn.38769/15202 (riduzione da 12.000.000,00 a 9.100.000,00)

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **XXXX contro XXXX, XXXX, XXXX**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma XXXX in data 23/12/2011 ai n. 38740/15178, iscritto a Rimini in data 29/12/2011 ai nn.18621/4141

importo ipoteca: €.5.800.000,00

importo capitale: €.2.900.000,00

Durata 14 anni e 2 mesi, gravante sui seguenti immobili siti a Riccione: C.F.: Fg.11, part. 300, Sub.4,8,9,10,11, 13,14,15,18, 19,20

Domicilio ipotecario eletto a Lodi XXXX.

TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del 23/10/2015 nn. 603/2014 trascritto il 21/12/2015 ai nn. 15885/9930 a firma XXXX a favore XXXX contro XXXX gravante sui seguenti immobili: Fg.11, Part.300, Sub.133-134.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **XXXX contro XXXX**, a firma del Tribunale di Rimini in data 21/10/2020 n.1134 iscritto in data 14/09/2021 ai nn. 14516/2328

importo ipoteca: €.1.600.000,00

importo capitale: €.1.621.415,60

Gravante sui seguenti immobili siti a Riccione C.F.: Fg.11, part. 300, Sub.21, 28, 29,31,32,33,34,35,36, 37,38,39,40,41,42,43,45,48,50,51,52,53,54,55,56,57, 58,59,64,65,66,71,72,73,77,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,90,91,95,97,98,99,107,108, 109,110,133,134,**144**. Fg.11, Part.3115, Sub.104,105.

Domicilio ipotecario eletto a XXXX

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 16/07/2022 ai n. 2181 trascritto a Rimini in data 09/08/2022 ai nn. 13108/9016

Gravante sui seguenti immobili siti a Riccione C.F.: Fg.11, part. 300, Sub.64,65,66,71,72,73,77,84,85,86,87,88,21,28,29,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42, 43,45,48,50,51,52,53,54,91,98,99,134,90,**144**,95,133,97.

Domicilio ipotecario eletto XXXX

4.2.3 Altre trascrizioni:

Domanda Giudiziale in forma specifica (attiva) a favore di **XXXX contro XXXX** a firma del Tribunale di Rimini in data del 11/10/2022 ai nn.954/2022 trascritta a Rimini in data 12/10/2022 nn.10869/15746.

Gravante sui seguenti immobili: Fg.11, Part.300, Sub.**144** (C/1), e Fg. 11, Part.300, Sub.19 (C/1).

Dal quadro D della nota di trascrizione: *“Con l’atto che si trascrive si chiede che il Tribunale di Rimini, previo accertamento dell’avvenuto pagamento del prezzo della compravendita da parte di XXXX, ai sensi dell’art. 2932 c.c. trasferisca in favore di XXXX e contro XXXX, l’immobile censito al catasto del Comune di Riccione Fg.11, Part.300, Sub.144, Cat. C/1, Classe 12, Consistenza 14mq. e Sub.19, Cat. C/1, Classe E12, consistenza 3mq, in viale Gramsci,48.”*

►Nota: Come specificato a pag. 3 la domanda giudiziale risulta trascritta solamente sulla Part.300, Sub.144 ed è successiva al pignoramento del 09/08/2022.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **8.752,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 24.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 5.800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 1.600.000,00	8.000,00	€ 94,00	€ 8.094,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Arch. Chiara Mazza

pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Domanda giudiziale			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 8.752,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall’Agenzia del Territorio all’atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L’elenco aggiornato delle formalità in data 14/02/2024 è *l’allegato n.3*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L’unità immobiliare al piano terra, è autorizzata con il permesso di costruire n.104/2007 del 03/12/2007 approvato con delibera di C.C. 76/04 “approvazione area programma Ex Hotel Venezia”, PC n. 130/0227 del 20/01/2009, PC n. 640/2009 PC n. 362/2012 e PC n. 44/2013 del 05/12/2013 e successiva variante approvata con delibera C.C. n.81/09 del 12/11/2009 ed esecutiva dal 04/12/2009.

Relativamente al complesso immobiliare “Condominio Residenza Venezia”, di cui l’unità fa parte, dalle verifiche effettuate sono emerse le seguenti criticità:

- Le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto riportato nella relazione di collaudo di cui al PC n. 640/2009 sono state verificate in data 15/06/2015 per quello che concerne la sola parte esterna adibita a parcheggi pubblici attrezzati (mq. 371,18) e verde pubblico (144,53) distinte al C.F. Fg.11, Part.300, Sub.108/109/110 verde e sub.107 parcheggio a raso. I parcheggi pubblici al 1° piano interrato mancano di collaudo in quanto carenti di Certificato di Prevenzione Incendi.
- In data 19/04/2021 è stata presentato un PC n.10/2021 avente ad oggetto la 6°variante essenziale a PC 44/2013 i lavori dovranno essere ultimati entro il termine di 3 anni decorrenti dal 28/06/2021, data del permesso di costruire.
- Il fabbricato è sottoposto a vincolo archeologico indiretto (Tutela ex art. 21 L. 1089/1939) e pertanto ogni intervento edilizio, dovrà ottenere il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Relativamente al sub.144 alle verifiche effettuate risulta che:

- **Il bene sub.144, indicato come artigianato di servizio, corrisponde urbanisticamente a quanto riportato nell’elaborato planimetrico costituente la 4° variante di progetto comprensivo del locale uso WC.**

Alla luce di quanto evidenziato si invita, chi fosse interessato all’aggiudicazione in relazione alle diverse modalità procedurali che si vorranno intraprendere, di verificare ed aggiornare queste informazioni presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Riccione incaricando un proprio tecnico di fiducia, poiché tali verifiche su eventuali importi di oneri e/o sanzioni ove e se dovuti, o le stesse modalità procedurali, potrebbero variare in base alle indicazioni dei pubblici uffici secondo gli aggiornamenti normativi riscontrabili solo al momento della compilazione della pratica e non valutabili anticipatamente.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda la conformità catastale la consistenza catastale del Sub.144 corrisponde alla planimetria depositata presso il catasto fabbricati al n.RN0012175 del 05/03/2018.

La verifica della conformità catastale riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di valutazione (Sub.144).

►NOTA: Si sottolinea che il bene costituito da un unico vano (Sub.144 oggetto di pignoramento) è confinante, adiacente e comunicante con vano di servizio uso WC e antibagno, attualmente di proprietà terzi (non oggetto di pignoramento, Part. 3196, sub.19). **L'accesso per entrambe i vani avviene dal sub.144.**

A livello catastale di fatto risultano due proprietà distinte. Resterà a carico dell'acquirente, in relazione alle modalità che si intenderanno adottare, aggiornare la planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Preventivo gestione ORDINARIA -XXXX- periodo dal 01/10/2022 al 30/09/2023 spettante alla XXXX

€ 53.646,44

Il condominio è composto di diversi impianti indivisibili comuni a tutti i condomini e fra questi, di un impianto termoidraulico centralizzato per il servizio di riscaldamento e raffrescamento delle singole unità esclusive che sono dotate di contabilizzatori interni atti a calcolare i consumi individuali di luce e gas.

La XXXX, con atto di citazione del 09/12/2022 interviene contro il XXXX amministrato da "Amministrazioni Condominiali Bernini" riguardo la ripartizione delle spese e oneri comuni afferenti l'impianto termoidraulico centralizzato.

Il XXXX in risposta all'atto di citazione, nell'assemblea del 22/12/2022, ha dato mandato XXXX per la costituzione in giudizio.

NOTA: Per quanto riguarda le tabelle millesimali sono l'allegato F dell'atto a rogito del XXXX in data 16/06/2015 rep. 132958/31233, registrato a Milano 2 il 23/06/2015 al n.26321 Mod.1T e trascritto all'agenzia del territorio di Rimini il 26/06/2015 art. 4919.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 11/02/1999 ad oggi in forza di atto di fusione in società per incorporazione a firma del XXXX in data 11/02/1999 ai nn. 60204/5544 trascritto il 09/04/1999 ai nn. 3650/2303 da potere di XXXX (*allegato n.5*)

6.2 Precedenti proprietari:

Dalla relazione notarile si segnala che sono presenti i seguenti atti:

XXXX, la quota pari a 64/100 di piena proprietà, XXXX la quota pari a 36/100 di piena proprietà degli immobili siti a Riccione Fg.11, Part.300, Sub.4-8-9-10-11-12-13-14-15-18 è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2010 ai nn. 36453/13436 a firma del XXXX trascritto il 11/06/2010 ai nn. 9164/5256 da potere di XXXX con presenza di condizione sospensiva non avverata.

XXXX, la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto tra vivi **risoluzione con retrocessione** del 31/10/2012 ai nn.39878/16023 a firma del XXXX trascritto il 02/11/2012 ai nn. 14527/9542 da potere di XXXX e XXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n. 130/2007 del 19/07/2007 prot.26518 rilasciato il 27/11/2007. L'intervento prevedeva il coinvolgimento di due unità edilizie (alberghiera e residenziale) intestato a XXXX. Integrato in data 28/09/2007 XXXX

P.d.C. n. 104/2007 per opere di urbanizzazione (convenzione urbanistica a firma XXXX il 24/07/2007 nn.24743/9337) presentato il 18/07/2007 prot. 36600 piano particolareggiato XXXX

P.d.C. n. 44/2013 del 01/07/2013 prot. 24609 intestato XXXX. Richiesta PdC per completamento opere previste modifiche all'interno delle unità ai vari piani con modeste variazioni anche degli usi sempre nell'ambito di quelli consentiti dal PP in particolare riguardo agli usi:

- PT-Unità ad uso pubblico esercizio suddivisa in due unità immobiliari ad uso commerciale. Unità immobiliare ad uso abitativo posta sul lato sud trasformata e accorpata in RTA.

- PIANO 1°modifica di 4 unità immobiliari mediante fusione di due, cambio d'uso di una da RTA a residenza. Modifiche delle tramezzature interne e lievi modifiche esterne con l'apertura di un lucernaio.

1° Variante essenziale P.d.C. n. 14/2014 intestato a XXXX Variante al PdC n. 44/2013 diversa distribuzione interna.

2° Variante P.d.C. 06/2015 al PdC n. 44/2013 intestato a XXXX Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(riguardava sub. 92-93 non oggetto del presente lotto)

3° Variante P.d.C. 06/2015 al PdC n. 44/2013 intestato XXXX, Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(**riguarda i sub.98-99 e 134 che venivano ritrasformati in residenza**)

4° Variante P.d.C. 37/2018 al PdC n. 44/2013 del 30/11/2018, intestato XXXX, Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(riguardava sub. 92-93 non oggetto di pignoramento)

5° variante PdC. N.17/2019 al PdC n. 44/2013 del 23/05/2019, intestato XXXX, Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(riguardava sub. 101-103-145-104 non oggetto di pignoramento)

6° variante PdC. N.10/2021 al PdC n. 44/2013 intestato a XXXX, Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(riguardava sub. 147-148 non oggetto di pignoramento)

Pratica XXDET 621/2015 Determinazione n.540 del 19/06/2015 Collaudo tecnico amministrativo relativo alle opere di urbanizzazione relative al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato area programma "Ex Hotel Venezia"

(allegato n.4)

Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto **A**
- LOTTO 11-
(C/1)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso negozio con attività ad uso "artigianato di servizio", con accesso da Viale Gramsci,48 situato al piano terra di più ampio complesso denominato "**Condominio Residenza Venezia**", sito in Riccione (RN) Viale Gramsci, angolo Viale Martinelli angolo Via Gorizia. Il complesso immobiliare ha al piano terra attività di servizio e negozi con un'area scoperta sul retro di proprietà esclusiva della residenza alberghiera.

Il locale con ingresso su Viale Gramsci, è costituito da un vano unico; si presenta completato con pavimentazione e utenze sottotraccia. Rifiniti e verniciati i muri e il pavimento, presente controsoffitto e illuminazione con faretti.

Destinazione urbanistica:

R.U.E Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008

L'immobile ricade all'interno della Tav.1 Articolazione degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriali - Tutele beni storico-culturali e testimoniali

Art. 2.17 immobili di interesse storico architettonico.

Act2 –Zona di connessione e integrazione ambientale delle attività turistiche.

Il complesso immobiliare ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area Programma ex Hotel Venezia" approvato con delibera di C.C. n.76 in data 23/09/2004. (allegato n. 4)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie P.T Part.144	Sup. reale lorda	17,63	1,00	17,63
Totale	Sup. reale lorda			17,63

► **NOTA:** Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state rilevate sul posto durante il sopralluogo e confrontate con il progetto rif. PdC 37/2018 (4° variante). In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche descrittive generali dell'immobile denominato "Condominio Venezia"

Caratteristiche strutturali:

- Copertura:* tipologia: a falde rivestito in coppi. Internamente travi in materiale: legno, condizioni: ottime.
- Scale:* tipologia: a rampe esterne, materiale: acciaio, vetro e c.a., ubicazione: interna nella corte del complesso immobiliare, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a. con balaustra in ferro per i vani della residenza che si affacciano su viale Martinelli, mentre con balaustra in legno e tettoia in legno per i locali che si affacciano sulla corte esterna di via Gorizia. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive attività commerciale piano terra:

- Infissi esterni:* tipologia: vetrate con porta ingresso in vetro materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
- Pavim. Interna:* materiale: legno, condizioni: discrete
- Tinteggiatura:* materiale: verniciato, condizioni: buone
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: vetro temperato antisfondamento, condizioni: buone

Impianti condominiali: Il condominio è composto di diversi impianti indivisibili comuni a tutti i condomini e fra questi, di un impianto termoidraulico centralizzato per il servizio di riscaldamento e raffrescamento delle singole unità esclusive che sono dotate di contabilizzatori interni atti a calcolare i consumi individuali di luce e gas.

Impianti (sub.144):

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevate.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, pertanto per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali, e di quanto dichiarato dalla ditta esecutata.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, con misure verificate durante il sopralluogo del 13/10/2022 e successivi.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ad uso artigianato di servizio	14,25	3,10	-	discrete

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi di mercato: Il bene è ubicato a Riccione nella zona a mare della ferrovia e della SS16, in terza linea rispetto al mare, a pochi passi da Viale Ceccarini. La zona è ben servita ed è a prevalente caratterizzazione turistico/alberghiera ma lungo il Viale Gramsci sono presenti anche numerosi negozi e locali commerciali (negozi e bar). Il viale Gramsci su cui affaccia l'attività è un viale principale a scorrimento veloce. Il traffico all'interno del quartiere è elevato durante la stagione estiva mentre di tipo locale durante il resto dell'anno, con disponibilità di parcheggi esclusivamente a pagamento.

Criterio di Stima negozio: La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione.

Il rapporto OMI del 1 semestre 2023 riporta per la fascia centrale di Riccione Marina Centro e paese, in zona B1, per i negozi, in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di €/mq 3.500,00 ad un massimo di €/mq 7.000,00.

Il Borsino Immobiliare.it indica una quotazione per i negozi di tipo economico, nella Zona Marina Centro e Paese a Riccione, un valore che va da €/mq 1.671,00 ad € 3.065,00 in fascia media fino ad un massimo di €/mq 4.458,00 in prima fascia.

Il rapporto FIAIP riporta come valori per i negozi in buono stato con elevato interesse commerciale da €. 3.500,00 ad un massimo di €. 4.500,00, mentre per quelli con scarso interesse commerciali valori che vanno da un minimo di €. 2.200,00 ad un massimo di €. 3.000,00.

Dalle indagini svolte emerge un mercato in condizioni di prolungata stagnazione, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca. La difficoltà di accesso al credito, unitamente agli elevati costi di gestione, costituiscono motivi importanti di giudizio della domanda. Pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le sue condizioni, la peculiarità della zona, lo stato di manutenzione, le finiture, la posizione, le dimensioni, l'orientamento, la sussistenza di eventuali vincoli, servitù o vizi occulti sull'intero fabbricato (attive o passive), il vincolo di tutela trascritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, si ritiene di adottare come valore più consono €3.500,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico Comune di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate Omi, il Rapporto Fiaip, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

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
Locale artigianato di servizio (Sub.144)	17,63	€ 3.500,00	€ 61.705,00
			€ 61.705,00
- Valore corpo:			€ 61.705,00
- Valore complessivo intero:			€ 61.705,00

- Valore complessivo diritto 1/1 € 61.705,00

VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 61.705,00

Riduzione del 10% per mancata disponibilità immediata del bene

€ 6.170,50

€ 55.534,50

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

€ 5.553,45

Valore totale dell'intero

€ 49.981,05

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 11

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

€ 50.000,00

Questa relazione si compone di pagine 15 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica lotto 11;
2. Documentazione catastale lotto 11;
3. Documentazione ipotecaria lotto 11;
4. Documentazione edilizia lotto 11;
5. Certificati e atti di provenienza lotto 11;

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rimini 20/02/2024

Il perito
Arch. Chiara Mazza