
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
-parte 2-

DAL LOTTO 7 AL LOTTO 10

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

**Beni in Riccione (RN) Via Gorizia, snc
Lotto 7
(Garage SUB.73)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage al 1° piano interrato, con rampa d'accesso da Via Gorizia situato all'interno di più ampio complesso denominato "**Condominio Residenza Venezia**", sito in Riccione (RN) Viale Gramsci, angolo Viale Martinelli angolo Via Gorizia.

A. Garage 1° piano sottostrada

Garage completo di chiusura a basculante manuale e impianto elettrico.

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 privato ad uso pubblico che circonda tutto l'edificio (Sub.122)
Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 10,50**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.): Per il bene pignorato la certificazione energetica non viene prodotta in quanto esso ricade nelle destinazioni d'uso a box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi e strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi dove nel loro utilizzo standard non si prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici da cui l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) dlgs 192/2005.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022 e 24/05/2023.

NOTA: 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. La verifica della copertura è stata eseguita a vista e non con attrezzature volte a verificare eventuali infiltrazioni o vizi non visibili ad occhio nudo.

A. Garage al 1° piano interrato:

C/6 Sub.73 **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 73**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S1, Sup.21mq, rendita €160,82.

Derivante da: Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20, variazione del 10/02/2012 pratica n.RN0016190 in atti dal 10/02/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione-frazionamento e fusione (2696.1/2012)

Confini Catastali: Sub.74,Sub.72, area manovra (Sub.117), 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 zone limitrofe:	fascia turistico alberghiera e residenziale. Centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare.
Collegamenti pubblici (KM)	Aeroporto (7), ferrovia (500ml), mare (500ml)

3.STATO DI POSSESSO:

Per quanto riguarda il garage questo risulta nel possesso della ditta eseguita in qualità di proprietaria dei beni.

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 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 Comune di Riccione 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 Comune di Riccione 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. 144,53 anziché 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 Notaio Luigi Ortolani 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.IT 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 della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma 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 di Ravenna per i beni architettonici e il paesaggio, potrebbe esercitare il diritto di prelazione, 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 e61 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 **XXXX**

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**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del **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 **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 del Tribunale di Rimini a favore di Erario dello Stato contro **XXXX** gravante sui seguenti immobili: Fg.11, Part.300, Sub.133-134.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore **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 **XXXX**.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro LA 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: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **8.458,00** 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
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 8.458,00

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 30/05/2023 è *l'allegato n.3*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato denominato "Condominio Residenza Venezia" di cui l'immobile fa parte, è stato autorizzato mediante PdC 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 20/01/2099, 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.

Le opere di urbanizzazione secondo quanto riportato nella relazione di collaudo di cui al PdC 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. Fig.11, Part.300, Sub.108/109/110 verde e sub.107 parcheggio a raso. La relazione riporta che i parcheggi pubblici al 1° piano interrato mancano di collaudo in quanto carenti di Certificato di Prevenzione Incendi. In data 19/04/2021 è stato presentato un PdC n.10/2021 avente ad oggetto la 6°variante essenziale al PdC 44/2013 che riporta come termine dei lavori 3 anni decorrenti dal 28/06/2021, data del permesso di costruire.

Si precisa che il fabbricato denominato "Condominio Residenza Venezia" di cui il bene fa parte, così come l'area di pertinenza, sono sottoposti a vincolo di Tutela ex art. 21 L. 1089/1939 e pertanto ogni intervento edilizio dovrà ottenere il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Ravenna.

Durante il sopralluogo dal punto di vista urbanistico-edilizio il bene è conforme secondo quanto rappresentato nelle tavole di progetto PdC 37/2018 5°variante.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi puramente indicative e pertanto si invita, chi fosse interessato all'aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali con un proprio tecnico.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda la conformità catastale, il Sub.73 risulta conforme secondo quanto accatastato in data 10/02/2012.

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

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

€ 53.646,44

XXXX con atto di citazione del 09/12/2022 interviene contro il XXXX riguardo la ripartizione delle spese e oneri comuni afferenti l'impianto termoidraulico centralizzato.

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 XXXX (allegato n.5)

6.2 **Precedenti proprietari:**

Dalla relazione notarile si riporta che:

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 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 Notaio XXXX, trascritto il 02/11/2012 ai nn. 14527/9542 da potere di 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 ex area Hotel Venezia

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 Ex Hotel Venezia.

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 a XXXX Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna. (riguarda i sub.98-99 e 134 che venivano ritrasformati in residenza)

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"

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

NOTA: In data 23/11/2020 XXXX veniva inoltrata risposta dall'ufficio tecnico del Comune di Riccione che in riferimento all'ulteriore proroga del termine di fine lavori, alla luce delle precedenti proroghe richieste si concedeva **termine ultimo per il deposito dei lavori il 30/07/2022** "trascorso infruttuosamente il quale il permesso di costruire n.44/2013 e successive varianti essenziali nn.14/2014,6/2015,37/2018,17/2019 si intendono sin da oggi decadute"

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.204/2018 del 01/12/2018 per i sub.22,14,142,106

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

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.174/2019 del 09/08/2019 per i sub.101,145

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

NOTA: Si precisa che l'elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente ed esclusivamente dai tecnici del S.U.E. del Comune di Riccione. (allegato n.4)

Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto A
**- LOTTO 7-
garage (C/6)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato denominato Condominio Venezia (Ex Hotel Venezia) sito a Riccione con accesso da Viale Gramsci, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia di garage al 1° piano interrato**

Il garage di medie dimensioni è dotato di basculante e impianto luce interno.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2007.

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 è stato autorizzato 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 garage Part.73	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
Totale	Sup. reale lorda			10,50

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

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state ricavate dalle tabelle di 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 Residenza Venezia"

Caratteristiche strutturali:

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde rivestito in coppi.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe esterne, materiale: acciaio, vetro e c.a., ubicazione: interna nella corte del complesso immobiliare, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	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.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: graniglia/gres effetto cemento, 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.

Componenti edilizie e costruttive Garage 1° piano interrato:

<i>Basculante:</i>	tipologia: manuale,
<i>Impianto illuminazione</i>	tipologia: fuori traccia, condizioni: non rilevate.

Per ulteriori approfondimenti 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 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile le misure sono riportate rispetto alla **Variante 37/2018**. Integrate con misure verificate durante il sopralluogo del 13/10/2022 e successivi.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	17,83	2,50	-	ottime

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 Martinelli su cui affaccia l'attività è un viale secondario che incrocia il Viale principale Gramsci a scorrimento veloce di collegamento tra la stazione e il mare. 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: La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni comparandoti con la stessa destinazione.

Il rapporto OMI del secondo semestre 2022 riporta per la fascia centrale di Riccione Marina Centro e paese, in zona B1 per i Box auto un valore da **€.1550,00** a **€.2.100,00 al mq.**

Il Borsino Immobiliare indica una quotazione per i Box garage di **€/mq 1.234,00** in seconda fascia, di **€ 1.466,00** in fascia media, fino ad un massimo di **€/mq 1.696,00** in prima fascia.

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 del fabbricato, costituiscono motivi importanti di giudizio della domanda. Per i garage interrati, rimasti da vendere singolarmente, dopo un confronto con le agenzie immobiliari della zona, che vendono in questo particolare periodo con dei prezzi molto variabili, penalizzati soprattutto dalla difficoltà di accesso al credito che costituisce un motivo importante di giudizio della domanda e che rendono difficile identificare un valore preciso, vista la collocazione non proprio in prima linea nelle immediate vicinanze del mare, un valore intorno a **€.2.400,00 al mq.** tenuto conto le caratteristiche del bene come la dimensione, la possibilità di pratica manovra oltre la sua collocazione al 1° piano interrato.

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, Consultazione valori immobili dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, 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
garage	10,50	€ 2.400,00	€ 25.200,00
			€ 25.200,00

- Valore corpo:	€ 25.200,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.200,00
- Valore complessivo diritto 1/1	€ 25.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	10,50	€ 25.200,00	€ 25.200,00

VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 25.200,00

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

€ 2.520,00

Valore totale dell'intero

€ 22.680,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 7

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

€22.700,00

Beni in Riccione (RN) Via Gorizia,snc

Lotto 8

(Garage SUB.48)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage al 2° piano interrato, con rampa d'accesso da Via Gorizia situato all'interno di più ampio complesso denominato "**Condominio Residenza Venezia**", sito in Riccione (RN) Viale Gramsci, angolo Viale Martinelli angolo Via Gorizia.

A. Garage 2 °piano sottostrada

Garage completo di chiusura a basculante manuale e impianto elettrico.

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 privato ad uso pubblico che circonda tutto l'edificio (Sub.122)
Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 12,00**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.): Per il bene pignorato la certificazione energetica non viene prodotta in quanto esso ricade nelle destinazioni d'uso a box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi e strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi dove nel loro utilizzo standard non si prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici da cui l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) dlgs 192/2005.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022 e 24/05/2023.

NOTA: 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. La verifica della copertura è stata eseguita a vista e non con attrezzature volte a verificare eventuali infiltrazioni o vizi non visibili ad occhio nudo.

A. Garage al 2° piano interrato:

C/6 **Sub.48** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 48.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 22 mq, posto al piano S1, Sup.24mq, rendita €196,56.

Derivante da: Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20, variazione del 10/02/2012 pratica n.RN0016190 in atti dal 10/02/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione-frazionamento e fusione (2696.1/2012)

Confini Catastali: Sub.49,47,46, parti comuni (Sub.144), area manovra (Sub.112), 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 alla 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 zone limitrofe:	fascia turistico alberghiera e residenziale. Centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare.
Collegamenti pubblici (KM)	Aeroporto (7), ferrovia (500ml), mare (500ml)

3.STATO DI POSSESSO:

Per quanto riguarda il garage questo risulta nel possesso della ditta eseguita in qualità di proprietaria dei beni.

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 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 Comune di Riccione 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 Comune di Riccione 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. 144,53 anziché 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 Notaio Luigi Ortolani 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.IT 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 della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma 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 di Ravenna per i beni architettonici e il paesaggio, potrebbe esercitare il diritto di prelazione, 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 e61 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 **XXXX**

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**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del **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 **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 del Tribunale di Rimini a favore di Erario dello Stato contro **XXXX** gravante sui seguenti immobili: Fg.11, Part.300, Sub.133-134.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore **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 **XXXX**.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro LA 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: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **8.458,00** 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
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 8.458,00

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 30/05/2023 è *l’allegato n.3*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato denominato “Condominio Residenza Venezia” di cui l’immobile fa parte, è stato autorizzato mediante PdC 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 20/01/2099, 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.

Le opere di urbanizzazione secondo quanto riportato nella relazione di collaudo di cui al PdC 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. Fig.11, Part.300, Sub.108/109/110 verde e sub.107 parcheggio a raso. La relazione riporta che i parcheggi pubblici al 1° piano interrato mancano di collaudo in quanto carenti di Certificato di Prevenzione Incendi. In data 19/04/2021 è stato presentato un PdC n.10/2021 avente ad oggetto la 6°variante essenziale al PdC 44/2013 che riporta come termine dei lavori 3 anni decorrenti dal 28/06/2021, data del permesso di costruire.

Si precisa che il fabbricato denominato “Condominio Residenza Venezia” di cui il bene fa parte, così come l’area di pertinenza, sono sottoposti a vincolo di Tutela ex art. 21 L. 1089/1939 e pertanto ogni intervento edilizio dovrà ottenere il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Ravenna.

Durante il sopralluogo dal punto di vista urbanistico-edilizio il bene è conforme secondo quanto rappresentato nelle tavole di progetto PdC 37/2018 5°variante.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all’unità immobiliare oggetto di valutazione, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell’intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi puramente indicative e pertanto si invita, chi fosse interessato all’aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali con un proprio tecnico.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda la conformità catastale, il Sub.48 risulta conforme secondo quanto accatastato in data 10/02/2012.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 53.646,44

XXXX con atto di citazione del 09/12/2022 interviene contro il XXXX riguardo la ripartizione delle spese e oneri comuni afferenti l'impianto termoidraulico centralizzato.

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 XXXX (*allegato n.5*)

6.2 Precedenti proprietari:

Dalla relazione notarile si riporta che:

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 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 Notaio XXXX, trascritto il 02/11/2012 ai nn. 14527/9542 da potere di 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 ex area Hotel Venezia

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 Ex Hotel Venezia.

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 a XXXX Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(riguarda i sub.98-99 e 134 che venivano ritrasformati in residenza)

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"

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

NOTA: In data 23/11/2020 XXXX veniva inoltrata risposta dall'ufficio tecnico del Comune di Riccione che in riferimento all'ulteriore proroga del termine di fine lavori, alla luce delle precedenti proroghe richieste si concedeva **termine ultimo per il deposito dei lavori il 30/07/2022** "trascorso infruttuosamente il quale il permesso di costruire n.44/2013 e successive varianti essenziali nn.14/2014,6/2015,37/2018,17/2019 si intendono sin da oggi decadute"

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.204/2018 del 01/12/2018 per i sub.22,14,142,106

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

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.174/2019 del 09/08/2019 per i sub.101,145

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

NOTA: Si precisa che l'elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente ed esclusivamente dai tecnici del S.U.E. del Comune di Riccione. (allegato n.4)

Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto A
**- LOTTO 8-
garage (C/6)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato denominato Condominio Venezia (Ex Hotel Venezia) sito a Riccione con accesso da Viale Gramsci, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia di garage al 2° piano interrato**

Il garage di medie dimensioni è dotato di basculante e impianto luce interno.
L'edificio è stato ristrutturato nel 2007.

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 è stato autorizzato 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 garage Part.48	Sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00
Totale	Sup. reale lorda			12,00

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

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state ricavate dalle tabelle di 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 Residenza Venezia"

Caratteristiche strutturali:

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde rivestito in coppi.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe esterne, materiale: acciaio, vetro e c.a., ubicazione: interna nella corte del complesso immobiliare, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	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.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: graniglia/gres effetto cemento, 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.

Componenti edilizie e costruttive Garage 2° piano interrato:

<i>Basculante:</i>	tipologia: manuale,
<i>Impianto illuminazione</i>	tipologia: fuori traccia, condizioni: non rilevate.

Per ulteriori approfondimenti 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 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile le misure sono riportate rispetto alla **Variante 37/2018**. Integrate con misure verificate durante il sopralluogo del 13/10/2022 e successivi.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	21,15	2,50	-	ottime

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; eventuali 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 Martinelli su cui affaccia l'attività è un viale secondario che incrocia il Viale principale Gramsci a scorrimento veloce di collegamento tra la stazione e il mare. 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: 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 secondo semestre 2022 riporta per la fascia centrale di Riccione Marina Centro e paese, in zona B1 per i Box auto un valore da **€.1550,00** a **€.2.100,00 al mq.**

Il Borsino Immobiliare indica una quotazione per i Box garage di **€/mq 1.234,00** in seconda fascia, di **€ 1.466,00** in fascia media, fino ad un massimo di **€/mq 1.696,00** in prima fascia.

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 del fabbricato, costituiscono motivi importanti di giudizio della domanda. Per i garage interrati, rimasti da vendere singolarmente, dopo un confronto con le agenzie immobiliari della zona, che vendono in questo particolare periodo con dei prezzi molto variabili, penalizzati soprattutto dalla difficoltà di accesso al credito che costituisce un motivo importante di giudizio della domanda e che rendono difficile identificare un valore preciso, vista la collocazione non proprio in prima linea nelle immediate vicinanze del mare, un valore intorno a **€.2.000,00 al mq.** tenuto conto le caratteristiche del bene come la dimensione, la possibilità di pratica manovra oltre la sua collocazione al 2° piano interrato.

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, Consultazione valori immobili dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, 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
garage	12,00	€ 2.000,00	€.24.000,00
			€.24.000,00
- Valore corpo:			€.24.000,00
- Valore complessivo intero:			€.24.000,00
- Valore complessivo diritto 1/1			€.24.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	12,00	€24.000,00	€24.000,00

VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€24.000,00

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

€ 2.400,00

Valore totale dell'intero

€ 21.600,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 8

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

€ 21.600,00

Beni in Riccione (RN) Via Gorizia,snc
Lotto 9
(Garage SUB.21)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di garage al 2° piano interrato, con rampa d'accesso da Viale Gorizia situato all'interno di più ampio complesso denominato "**Condominio Residenza Venezia**", sito in Riccione (RN) Viale Gramsci, angolo Viale Martinelli angolo Via Gorizia.

A. Garage 2° piano sottostrada

Garage completo di chiusura a basculante manuale e impianto elettrico.

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 privato ad uso pubblico che circonda tutto l'edificio (Sub.122)
Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 10,00**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.): Per il bene pignorato la certificazione energetica non viene prodotta in quanto esso ricade nelle destinazioni d'uso a box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi e strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi dove nel loro utilizzo standard non si prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici da cui l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) dlgs 192/2005.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022 e 24/05/2023.

NOTA: 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. La verifica della copertura è stata eseguita a vista e non con attrezzature volte a verificare eventuali infiltrazioni o vizi non visibili ad occhio nudo.

A. Garage al 2° piano interrato:

C/6 **Sub.21** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 21,** categoria C/6, Classe 2, Cons. 16 mq, posto al piano S1, Sup.20 mq, rendita €142,96.

Derivante da: Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20, variazione del 10/02/2012 pratica n.RN0016190 in atti dal 10/02/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione-frazionamento e fusione (2696.1/2012)

Confini Catastali: Sub.22, parti comuni (Sub.111), area manovra (Sub.112), 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 zone limitrofe:	fascia turistico alberghiera e residenziale. Centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare.
Collegamenti pubblici (KM)	Aeroporto (7), ferrovia (500ml), mare (500ml)

3.STATO DI POSSESSO:

Per quanto riguarda il garage questo risulta nel possesso della ditta eseguita in qualità di proprietaria dei beni.

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 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 Comune di Riccione 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 Comune di Riccione 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. 144,53 anziché 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 Notaio Luigi Ortolani 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.IT 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 della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma 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 di Ravenna per i beni architettonici e il paesaggio, potrebbe esercitare il diritto di prelazione, 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 e61 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 **XXXX**

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**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del **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 **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 del Tribunale di Rimini a favore di Erario dello Stato contro **XXXX** gravante sui seguenti immobili: Fg.11, Part.300, Sub.133-134.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore **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 **XXXX**.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro LA 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: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **8.458,00** 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
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 8.458,00

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 30/05/2023 è *l'allegato n.3*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato denominato "Condominio Residenza Venezia" di cui l'immobile fa parte, è stato autorizzato mediante PdC 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 20/01/2099, 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.

Le opere di urbanizzazione secondo quanto riportato nella relazione di collaudo di cui al PdC 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. Fig.11, Part.300, Sub.108/109/110 verde e sub.107 parcheggio a raso. La relazione riporta che i parcheggi pubblici al 1° piano interrato mancano di collaudo in quanto carenti di Certificato di Prevenzione Incendi. In data 19/04/2021 è stato presentato un PdC n.10/2021 avente ad oggetto la 6°variante essenziale al PdC 44/2013 che riporta come termine dei lavori 3 anni decorrenti dal 28/06/2021, data del permesso di costruire.

Si precisa che il fabbricato denominato "Condominio Residenza Venezia" di cui il bene fa parte, così come l'area di pertinenza, sono sottoposti a vincolo di Tutela ex art. 21 L. 1089/1939 e pertanto ogni intervento edilizio dovrà ottenere il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Ravenna.

Durante il sopralluogo dal punto di vista urbanistico-edilizio il bene è conforme secondo quanto rappresentato nelle tavole di progetto PdC 37/2018 5°variante.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione. non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi puramente indicative e pertanto si invita, chi fosse interessato all'aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali con un proprio tecnico.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda la conformità catastale, il Sub.21 risulta conforme secondo quanto accatastato in data 10/02/2012.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 53.646,44

XXXX con atto di citazione del 09/12/2022 interviene contro il XXXX riguardo la ripartizione delle spese e oneri comuni afferenti l'impianto termoidraulico centralizzato.

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 XXXX (*allegato n.5*)

6.2 Precedenti proprietari:

Dalla relazione notarile si riporta che:

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 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 Notaio XXXX, trascritto il 02/11/2012 ai nn. 14527/9542 da potere di 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 ex area Hotel Venezia

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 Ex Hotel Venezia.

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 a XXXX Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna. (riguarda i sub.98-99 e 134 che venivano ritrasformati in residenza)

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"

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

NOTA: In data 23/11/2020 XXXX veniva inoltrata risposta dall'ufficio tecnico del Comune di Riccione che in riferimento all'ulteriore proroga del termine di fine lavori, alla luce delle precedenti proroghe richieste si concedeva **termine ultimo per il deposito dei lavori il 30/07/2022** "trascorso infruttuosamente il quale il permesso di costruire n.44/2013 e successive varianti essenziali nn.14/2014,6/2015,37/2018,17/2019 si intendono sin da oggi decadute"

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.204/2018 del 01/12/2018 per i sub.22,14,142,106

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

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.174/2019 del 09/08/2019 per i sub.101,145

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

NOTA: Si precisa che l'elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente ed esclusivamente dai tecnici del S.U.E. del Comune di Riccione. (allegato n.4)

Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto A
**- LOTTO 9-
garage (C/6)**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato denominato Condominio Venezia (Ex Hotel Venezia) sito a Riccione con accesso da Viale Gramsci, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia di garage al 2° piano interrato**

Il garage di medie dimensioni è dotato di basculante e impianto luce interno.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2007.

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 è stato autorizzato 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 garage Part.21	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
Totale	Sup. reale lorda			10,00

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

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state ricavate dalle tabelle di 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 Residenza Venezia"

Caratteristiche strutturali:

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde rivestito in coppi.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe esterne, materiale: acciaio, vetro e c.a., ubicazione: interna nella corte del complesso immobiliare, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	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.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: graniglia/gres effetto cemento, 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.

Componenti edilizie e costruttive Garage 2° piano interrato:

<i>Basculante:</i>	tipologia: manuale,
<i>Impianto illuminazione</i>	tipologia: fuori traccia, condizioni: non rilevate.

Per ulteriori approfondimenti 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 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile le misure sono riportate rispetto alla **Variante 37/2018**. Integrate con misure verificate durante il sopralluogo del 13/10/2022 e successivi.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	16,10	2,50	-	ottime

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; eventuali 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 Martinelli su cui affaccia l'attività è un viale secondario che incrocia il Viale principale Gramsci a scorrimento veloce di collegamento tra la stazione e il mare. 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: 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.

I Il rapporto OMI del secondo semestre 2022 riporta per la fascia centrale di Riccione Marina Centro e paese, in zona B1 per i Box auto un valore da **€.1550,00** a **€.2.100,00 al mq.**

Il Borsino Immobiliare indica una quotazione per i Box garage di **€/mq 1.234,00** in seconda fascia, di **€ 1.466,00** in fascia media, fino ad un massimo di **€/mq 1.696,00** in prima fascia.

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 del fabbricato, costituiscono motivi importanti di giudizio della domanda. Per i garage interrati, rimasti da vendere singolarmente, dopo un confronto con le agenzie immobiliari della zona, che vendono in questo particolare periodo con dei prezzi molto variabili, penalizzati soprattutto dalla difficoltà di accesso al credito che costituisce un motivo importante di giudizio della domanda e che rendono difficile identificare un valore preciso, vista la collocazione non proprio in prima linea nelle immediate vicinanze del mare, un valore intorno a **€.2.000,00 al mq.** tenuto conto le caratteristiche del bene come la dimensione, la possibilità di pratica manovra oltre la sua collocazione al 2° piano interrato.

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, Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, 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
garage	10,00	€ 2.000,00	€ 20.000,00
			€ 20.000,00

- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto 1/1	€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage	10,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 20.000,00-

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

€ 2.000,00

Valore totale dell'intero

€ 18.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

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

€ 18.000,00

**Beni in Riccione (RN) Viale Gramsci, 42
Lotto 10
(Negozio SUB.90 + Garage Sub. 77)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso negozio, con accesso da Viale Gramsci, 42 e garage al piano interrato, 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. Negozio accatastato C/1 con accesso principale da Viale Gramsci. Internamente è suddiviso in due vani oltre servizi (antibagno e WC)

B. Garage 1° piano sottostrada

Garage completo di chiusura a basculante manuale e impianto elettrico.

NOTA: internamente non è stato ancora realizzato il muro divisorio di confine con altro garage adiacente.

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 privato ad uso pubblico che circonda tutto il fabbricato (Sub.122).

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 58,28**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.): Dalle risultanze presso la banca dati del Catasto Energetico della regione Emilia-Romagna non risulta depositato nessun attestato. 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.

Il CTU prima di produrre il documento, in considerazione della complessità del bene, chiede l'autorizzazione al Giudice per procedere, in quanto trattandosi di fabbricato che ricade nella categoria residenziale-turistica-ricettiva, necessita di verifiche supplementari per costi indicativi complessivi di €. 500,00, oltre iva e oneri di legge. Pertanto il CTU rimane a disposizione qualora in sede di udienza ne venga autorizzata la redazione.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022.

NOTA: Si specifica che 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. La verifica della copertura è stata eseguita a vista e non con attrezzature volte a verificare eventuali infiltrazioni o vizi non visibili ad occhio nudo.

A. Beni identificati in catasto:

C/1 Fabbricati: intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 90**, categoria C/1, Classe 12, cons. 29mq, PT, sup. 38 mq., rendita €.2.216,63

Derivante da: Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20, variazione del 10/02/2012 pratica n.RN0016190 in atti dal 10/02/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione-frazionamento e fusione (2696.1/2012)

Confini Catastali: Parti comuni condominiali, porzioni di fabbricato (sub.133), 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.

B. Garage al 1° piano interrato:

C/6 **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 77.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 17 mq, posto al piano S1, Sup.19mq, rendita € 151,89

Sub.77

Derivante da: Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20, variazione del 10/02/2012 pratica n.RN0016190 in atti dal 10/02/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione-frazionamento e fusione (2696.1/2012)

Confini Catastali: Sub.78, area manovra (Sub.117), 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 zone limitrofe:	fascia turistico alberghiera e residenziale. Centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare.
Collegamenti pubblici (KM)	Aeroporto (7), ferrovia (500ml), mare (500ml)

3.STATO DI POSSESSO:

Per quanto riguarda i beni questi risultano nel possesso della ditta eseguita in qualità di proprietaria dei beni.

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato XXXX senza titolo. I riscontri effettuati all'Agenzia delle Entrate non hanno portato all'individuazione di nessun contratto registrato. (*allegato n.5 riscontro Agenzia delle Entrate*)

NOTA: A detta dell'esecutato il bene risulta essere oggetto di una scrittura privata riguardante "promessa di vendita" tra XXXX e il XXXX Nelle ispezioni aggiornate dalla sottoscritta alla data del 02/06/2023 non risulta nessuna trascrizione. (*allegato n.3*)

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 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 Comune di Riccione 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 Comune di Riccione 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 Notaio Luigi Ortolani 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 della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ravenna a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma 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 di Ravenna per i beni architettonici e il paesaggio, potrebbe esercitare il diritto di prelazione, 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 e61 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 **XXXX**

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)Licini Cesare Mario nn.38769/15202 (riduzione da 12.000.000,00 a 9.100.000,00)

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **XXXX contro XXXX**, da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del **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 **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 del Tribunale di Rimini a favore di Erario dello Stato contro **XXXX** gravante sui seguenti immobili: Fg.11, Part.300, Sub.133-134

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore **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 **XXXX**.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo Cautelare a favore di **XXXX contro LA 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: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **8.458,00** 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
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 8.458,00

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 30/05/2023 è *l'allegato n.3*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato denominato “Condominio Residenza Venezia” di cui l’immobile fa parte, rientra nel PdC n.104/2007 del 03/12/2007 approvato con delibera di C.C. 76/04 “approvazione area programma Ex Hotel Venezia”, PdC n. 130/0227 del 20/01/2009, PdC n. 640/2009 PdC n. 362/2012 e PdC 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.

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. Dalla relazione risulta che 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. Si precisa che il fabbricato denominato “Condominio Residenza Venezia” di cui il bene fa parte, così come l’area di pertinenza, sono sottoposti a vincolo di Tutela ex art. 21 L. 1089/1939 e pertanto ogni intervento edilizio dovrà ottenere il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Ravenna.

Durante il sopralluogo dal punto di vista urbanistico-edilizio, è stato riscontrato che il bene risulta conforme a quanto legittimato ne PdC 37/2018.

Per quanto riguarda il garage questo risulta conforme a quanto approvato.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all’unità immobiliare oggetto di valutazione, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell’intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi puramente indicative e pertanto si invita, chi fosse interessato all’aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali con un proprio tecnico.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda la conformità catastale, il Sub.90 e il garage presente al primo piano interrato risultano conformi secondo quanto accatastato in data 10/02/2012.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 53.646,44

XXXX con atto di citazione del 09/12/2022 interviene contro il XXXX riguardo la ripartizione delle spese e oneri comuni afferenti l’impianto termoidraulico centralizzato.

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 XXXX (allegato n.5)

6.2 Precedenti proprietari:

Dalla relazione notarile si riporta che:

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 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 Notaio XXXX, trascritto il 02/11/2012 ai nn. 14527/9542 da potere di 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 ex area Hotel Venezia

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 Ex Hotel Venezia.

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 a XXXX Variante al PdC 44/2013 diversa distribuzione interna.(**riguarda i sub.98-99 e 134 che venivano ritrasformati in residenza**)

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"

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

NOTA: In data 23/11/2020 XXXX veniva inoltrata risposta dall'ufficio tecnico del Comune di Riccione che in riferimento all'ulteriore proroga del termine di fine lavori, alla luce delle precedenti proroghe richieste si concedeva **termine ultimo per il deposito dei lavori il 30/07/2022** "trascorso infruttuosamente il quale il permesso di costruire n.44/2013 e successive varianti essenziali nn.14/2014,6/2015,37/2018,17/2019 si intendono sin da oggi decadute"

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.204/2018 del 01/12/2018 per i sub.22,14,142,106

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

- Richiesta abitabilità/agibilità parziale n.174/2019 del 09/08/2019 per i sub.101,145

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

NOTA: Si precisa che l'elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente ed esclusivamente dai tecnici del S.U.E. del Comune di Riccione. (*allegato n.4*)

Descrizione **unità immobiliare** di cui al punto **A+B**
- LOTTO 10-
Negozi (C/1) e garage (C/6)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato denominato Condominio Venezia (Ex Hotel Venezia) sito a Riccione con accesso da Viale Gramsci, 42**

Il negozio si trova al PT con accesso da viale Gramsci. Esternamente l'ingresso è realizzato con infissi in alluminio, porta a battente e vetrata fissa superiore. Il negozio ha pavimenti in gres, porte in tamburato, rivestimenti in ceramica nei bagni.

Nell'interrato, il garage di medie dimensioni, è dotato di basculante e impianto luce interno
L'edificio è stato ristrutturato nel 2007, ad oggi ancora in corso di completamento.

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 è stato autorizzato 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.90	Sup. reale lorda	48,78	1,00	48,78
Superficie garage Part.77	Sup. reale lorda	19,00	0,5	9.50
Totale	Sup. reale lorda			58,28

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state ricavate dalle tabelle di 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 Residenza Venezia"

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde rivestito in coppi. Internamente nei locali RTA al 1° piano travi in legno a vista per le residenze lato viale Martinelli, per le residenze lato corte assito di legno a soffitto, condizioni: da completare.

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: ante battenti, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: tamburato di legno

Pavim. Interna:

materiale: graniglia/gres, condizioni: buone

Tinteggiatura:

materiale: verniciato, condizioni: ottime.

Impianti sanitari WC 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 negozio PT:

Gas: tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevate.

Elettrico: tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevate.

Fognatura: tipologia: allacciato alla rete pubblica

Idrico/sanitario tipologia: Sottotraccia condizioni: non rilevate.

Componenti edilizie e costruttive Garage 1° piano interrato:

Basculante: tipologia: manuale

Impianto illuminazione tipologia: fuori traccia, 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell’immobile. Le superfici sono riportate dal PdC 37/2018 (4°variante al PdC 44/2013) integrate con le misure verificate durante il sopralluogo del 30/01/2023.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Negozio C/1	35,10	3,44	O	Buone
Garage	16,66	2,50	/	Buone

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; eventuali 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 Martinelli su cui affaccia l'attività è un viale secondario che incrocia il Viale principale Gramsci a scorrimento veloce di collegamento tra la stazione e il mare. 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 secondo semestre 2022 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**, mentre per i Box auto si riporta un valore da **€.1600,00** a **€.2.200,00 al mq.**

Il Borsino Immobiliare 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. Per i Box garage è riportato un valore di €/mq **1.234,00** in seconda fascia, di **€ 1.466,00** in fascia media, fino ad un massimo di €/mq **1.696,00** in prima fascia.

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 del fabbricato, 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), del vincolo di tutela trascritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, si ritiene di adottare come valore più consono **€.6.600,00/mq.**

Criterio di Stima Garage: La presente stima viene svolta secondo il metodo sintetico comparativo, avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. Per i garage dall'analisi delle ultime compravendite, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come la dimensione, la possibilità di pratica manovra oltre la sua collocazione al 1° piano interrato si ritiene come valore più consono **€ 2.400,00/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, Consultazione valori immobili dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, 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
Negozi+garage	48,78	€ 6.600,00	€ 321.948,00
garage	9,50	€. 2.400,00	€22.800,00
			€ 344.748,00

- Valore corpo: **€ 344.748,00**

- Valore complessivo intero: **€ 344.748,00**

- Valore complessivo diritto 1/1 € 344.748,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A+B	58,28	€ 344.748,00	€ 344.748,00

VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 344.748,00-

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:

€ 34.474,80

Valore totale dell'intero

€ 310.273,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 10

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

€ 310.300,00

Questa relazione riferita ai LOTTI 7-8-9-10 si compone di pagine 42 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica lotto 1-10;
2. documentazione catastale lotto 7-10;
- 2a. documentazione catastale lotto 7-10;
3. documentazione ipotecaria lotti 1-10;
4. documentazione edilizia lotti 1-10;
5. Certificati e atti di provenienza lotti 1-10;

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 06/06/2023

il perito
Arch. Chiara Mazza