

---

**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 1-**

**DAL LOTTO 1 AL LOTTO 6**

*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) Viale Martinelli, 3**

**Lotto 001**

RTA (F/3) + GARAGE (C/6)+ CANTINE (C/2)  
(il tutto allo stato grezzo da completare)

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di n.1 Residenza Turistico Alberghiera (RTA) (allo stato grezzo da completare) n.16 garage ( completati) e di n. 10 cantine (allo stato grezzo da completare.)**

La struttura RTA si colloca all'interno di un più ampio complesso denominato "Condominio Residenza Venezia" con area scoperta esclusiva di pertinenza. Le residenze sono disposte in parte al piano terra (n.5) e in parte al primo piano (n.9) per un totale di n.14 residenze. L'accesso principale è posto su Viale Martinelli,3. L'accesso carrabile ai garage interrati è da via Gorizia. Al 2° piano interrato sono situati n.16 garage già completati nelle finiture e n. 5 cantine ancora da completare, le restanti 5 cantine sempre da completare si trovano al 1° piano interrato.

**RTA La struttura costituente l'RTA si presenta così articolata:**

- +  
C/6  
+  
C/2
- **Al PT (n.5 residence hotel):**
    - n.2 unità accatastate A/2 (Sub.98 e 99)
    - n.3 unità immobiliari accatastate F/3 (Sub.133)
    - n.1 vano destinato a servizi per RTA

Queste 5 residenze si trovano al grezzo avanzato da completare internamente con pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura.

- **Al 1°P (n.9 residence hotel):**
  - n. 8 unità accatastate F/3 (appartenenti al Sub.133)
  - n.1 accatastata F/3 (Sub.134)

Di queste unità n.3 si trovano in uno stato di grezzo avanzato da completare internamente con pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura.

Mentre le rimanenti n.6 si trovano allo stato grezzo da completare internamente con impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura.

- **Al piano 1° interrato** risultano:
  - N.5 cantine allo stato grezzo da completare con tramezzi, pavimenti, porte interne, tinteggiatura e impianto luce.
- **Al piano 2° interrato** risultano:
  - N. 16 garage completamente ultimati con basculante.
  - N.5 cantine allo stato grezzo da completare con tramezzi, pavimenti, porte interne, tinteggiatura e impianto luce.

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 rampa accesso garage (Sub.112), area manovra (Sub.112 e Sub.117), vano scala interno condominiale (Sub.115), centrale termica al S1 (Sub.121), centrale sonde geotermiche (Sub.114), passaggio al PT (Sub.126), disimpegno cantine S2 (Sub.113), disimpegno cantine S1 (Sub.118) ascensore (Sub.128), centrale idrica (Sub.119), Centrale condizionamento (Sub.120), scoperto privato ad uso pubblico (Sub.122) Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 1.091,26**

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Dalle risultanze presso la banca dati del Catasto Energetico della regione Emilia-Romagna riguardo i locali RTA, poiché il bene è ancora in corso di costruzione, 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 €. 1.500,00, 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 i sopralluoghi effettuato in data 13/10/2022 e in data 18/03/2023.

**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.**

**RTA Beni identificati in catasto:**

- **Fabbricati:** intestata XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 133**, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano T-1  
Derivante da: Immobili soppressi Sub.96 e 127, frazionamento e fusione del 27/07/2012 prat. n. RN0089663 in atti dal 27/07/2012 (n.8205.1/2012)  
Confini Catastali: Sub.134, 99,Parti comuni condominiali, porzioni di fabbricato, salvo diversi e come di fatto.
- **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 134**, categoria F/3 in corso di costruzione, posto al piano 1.  
Derivante da: Immobili soppressi Sub.96 e 127, frazionamento e fusione del 27/07/2012 prat. n. RN0089663 in atti dal 27/07/2012 (n.8205.1/2012)  
Confini Catastali: Sub.133,137, parti comuni, porzioni di fabbricato, salvo diversi e come di fatto.

**NOTA:**

**Si segnala che sui **Sub. 133,134** in data 23/10/2015 n.603/2014 è stato emesso dal Tribunale di Rimini –Ufficio dei Giudici per le indagini preliminari un DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO trascritto a Rimini in data 21/12/2015 ai nn.9930/15885**

- **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 98**, categoria A/2, Classe 3, Cons. 3 vani, posto al piano T, Tot. 51mq, rendita €667,00.  
Derivante da: Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20(ex sub.12), 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.99, Parti comuni condominiali, porzioni di fabbricato, salvo diversi e come di fatto.

- **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 99**, categoria A/2, Classe 3, Cons. 3 vani, posto al piano T, Tot. 52mq, rendita €667,00.  
**Derivante da:** Immobili soppressi Sub.4-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-20(ex sub.12), 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.99, Parti comuni condominiali, porzioni di fabbricato, 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.

**N.16 Garage al 2° piano interrato:**

- 1) **Sub.28** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 28**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 21 mq, posto al piano S2, Sup.25mq, rendita €187,63.  
**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:** Sub.27, 29, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 2) **Sub.29** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 29**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 21mq, posto al piano S2, Sup.25mq, rendita €187,63.  
**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:** Sub.28,30, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 3) **Sub.31** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 31**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 20mq, posto al piano S2, Sup.27mq, rendita €178,69.  
**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.32, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 4) **Sub.32** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 32**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S2, 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.31, 33, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.

- 5) **Sub.33** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 33.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18mq, posto al piano S2, Sup.22mq, 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.32, 34, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 6) **Sub.34** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 34.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18mq, posto al piano S2, 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.35, 33, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 7) **Sub.35** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 35.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S2, Sup.22mq, 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.34, 36, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 8) **Sub.36** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 36.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18mq, posto al piano S2, 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.37, 35, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 9) **Sub.37** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 37.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18mq, posto al piano S2, 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.38, 36, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 10) **Sub.38** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 38.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S2, Sup.20mq, 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.39, 37, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 11) **Sub.39** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 39.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18mq, posto al piano S2, Sup.22mq, 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.40, 38, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.

- 12) **Sub.40** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 40.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S2, Sup.22mq, 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.41, 39, area manovra (Sub.112), salvo diversi e come di fatto.
- 13) **Sub.41** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 41.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 73mq, posto al piano S2, Sup.79mq, rendita €652,23.  
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.40, area manovra (Sub.112), vano scala comune (Sub.115), salvo diversi e come di fatto.
- 14) **Sub.42** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 42.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 16mq, posto al piano S2, Sup.19mq, 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.43, area manovra (Sub.112), vano scala comune (Sub.115),salvo diversi e come di fatto.
- 15) **Sub.43** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 43.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 14 mq, posto al piano S2, Sup.16mq, rendita €125,09.  
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.44, 42, area manovra (Sub.112), vano scala comune (Sub.115), salvo diversi e come di fatto.
- 16) **Sub.45** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 45.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 15mq, posto al piano S2, Sup.17mq, rendita € 134,02.  
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.46, area manovra (Sub.112), vano scala comune salvo diversi e come di fatto.

## **N.5** **Cantine (C/2)al grezzo da completare al 2°piano interrato:**

- 1) **Sub.50** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 50.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 4mq, posto al piano S2, Sup.4mq, rendita €39,25.  
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.24, Sub.113, Sub.51, salvo diversi e come di fatto.

- 2) **Sub.51** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 51.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 5mq<sub>2</sub> posto al piano S2, Sup.8mq, rendita €49,06.  
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.24, Sub.113, Sub.50, Sub.52, salvo diversi e come di fatto.
- 3) **Sub.52** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 52.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 6mq<sub>2</sub> posto al piano S2, Sup.9mq, rendita € 58,88.  
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.113, Sub.53,Sub.51, salvo diversi e come di fatto.
- 4) **Sub.53** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 53.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 4mq<sub>2</sub> posto al piano S2, Sup.6mq, rendita €39,25.  
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.52, Sub.113, Sub.54, salvo diversi e come di fatto.
- 5) **Sub.54** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 54.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 7mq<sub>2</sub> posto al piano S2, Sup.8mq, rendita €68,69.  
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.25, Sub.113, Sub.53, salvo diversi e come di fatto.

## **N.5 Cantine (C/2) al grezzo da completare al 1°piano interrato:**

- 1) **Sub.84** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 84.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 7mq<sub>2</sub> posto al piano S1, Sup.7mq, rendita €68,69.  
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.59, Sub.118, Sub.85, salvo diversi e come di fatto.
- 2) **Sub.85** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 85.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 8mq<sub>2</sub> posto al piano S1, Sup.11mq, rendita €78,50.  
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.84, Sub.118, Sub.59,Sub.86, salvo diversi e come di fatto.
- 3) **Sub.86** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 86.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 6mq<sub>2</sub> posto al piano S1, Sup.9mq, rendita €58,88.  
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.85, Sub.118, Sub.87, salvo diversi e come di fatto.

- 4) **Sub.87** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 87.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 5mq, posto al piano S1, Sup.6mq, rendita €49,06.  
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.86, Sub.118, Sub.88, salvo diversi e come di fatto.
- 5) **Sub.88** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 88.**, categoria C/2, Classe 4, Cons. 7mq, posto al piano S1, Sup8mq, rendita € 68,69.  
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.87, Sub.118, Sub.60, 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:

L'immobile RTA, i garage e le cantine alla data del sopralluogo il 13/10/2022 sono risultati liberi, nella disponibilità della ditta esecutata.

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Costituzione di Vincolo Legale per immobile storico-artistico:**

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

Atto amministrativo del 19/06/2000 n.11431/2000 a firma 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 e 61 del precitato D.Lgs. n. 42/2004.**

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

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

importo ipoteca: €.24.000.000,00

importo capitale: €.12.000.000,00

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

Domicilio ipotecario eletto a **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:

I locali ad uso RTA (n.14 residenze) a seguito del sopralluogo effettuato in data 13/10/2022 risultano ancora allo stato grezzo da completare. La ristrutturazione dell'immobile "Ex Hotel Venezia" era stata autorizzata secondo il permesso di costruire **n.104/2007 del 03/12/2007** approvato con delibera di C.C. 76/04 "approvazione area programma Ex Hotel Venezia" e successivi 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 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.

Lo stato di avanzamento dei lavori è così distinto:

##### **Al PT :**

- N.5 appartamenti si presentano in uno stato di grezzo avanzato da completarsi con pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura
- Al PT risultano allo stato grezzo da completare, anche i vani destinati alla reception.

##### **Al 1°P:**

- N. 3 unità allo stato grezzo avanzato da completare con pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura. nelle finiture
- N.6 unità risultano al grezzo da completare con impianti, massetti, contropareti in cartongesso, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura

##### **Al 2° Piano Interrato**

- N.16 garage completamente finiti

N.5 cantine allo stato grezzo da completare con tramezzi, pavimenti, porte interne, tinteggiatura e impianto luce.

##### **Al 1° Piano Interrato**

N.5 cantine allo stato grezzo da completare con tramezzi, pavimenti, porte interne, tinteggiatura e impianto luce.

Durante il sopralluogo dal punto di vista urbanistico-edilizio, nelle residenze delle RTA al piano terra in stato di grezzo avanzato, rispetto al progetto approvato, si sono riscontrate lievi difformità nelle misurazioni rientranti nella tolleranza costruttiva del 2%. Al 1°Piano le residenze ancora allo stato di grezzo, così come le cantine ai piani interrati, per poter essere completate dovranno essere oggetto di un PdC (permesso di costruire) presentato in variante al PdC 44/2013 (ultimo precedente autorizzato) con costi e oneri a carico dell'aggiudicatario non preventivabili anticipatamente, da accertarsi presso gli uffici urbanistici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della domanda.

NOTA: La presentazione del PdC deve sottostare il parere preventivo della Soprintendenza in quanto 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.

Le indicazioni tecniche reperite, sono da ritenersi puramente indicative e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della reale regolarizzazione/completamento secondo le scelte dell'acquirente. La quantificazione delle spese nonché eventuali oneri dovranno essere approfondite dall'acquirente mediante un proprio tecnico.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda la conformità catastale riferita al Sub.133 (RTA), trattasi di unità immobiliare accatastata come F/3 (unità in corso di costruzione) priva di rendita e senza planimetria. I sub. 98 e 99 risultano invece accatastati autonomamente come A/2, anche se a livello urbanistico rientrano nelle dotazioni RTA così come il Sub.134 che risulta accatastato F/3. I locali (F/3) sono individuati nelle planimetria dei subalterni depositata in data 23/09/2021 Prot.RN0048007.

I garage e le cantine presenti al primo e secondo piano interrato risultano conformi all'accatastamento del 10/02/2012 ciascuno con attribuzione di rendita.

Il CTU rimane a disposizione qualora in sede di udienza venga disposto diversamente dalle parti.

**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 1-**  
**RTA al piano terra e piano primo + n.16 Garage 2° piano interrato +**  
**n.5 cantine al 2° piano interrato + n.5 cantine al 1° piano interrato**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **porzione di fabbricato denominato Condominio Residenza Venezia sito a Riccione con accesso da Viale Gramsci, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia.**

Il bene pignorato RTA (residenza turistica alberghiera) occupa una parte all'interno del complesso immobiliare (**Ex Hotel Venezia**) nello specifico i piani terra e primo. Al piano terra ci sono attività di servizio e negozi e un'area scoperta sul retro di proprietà esclusiva dell'RTA.

Esternamente il fabbricato risulta completato nelle finiture (infissi, persiane, portoni ingresso) ma internamente, gli spazi destinati alle unità componenti l'RTA risultano ancora da completare. Le parti comuni a tutto il fabbricato che permettono l'accesso ai locali RTA al piano terra sono state completate. Tra le unità al piano terra ci sono anche i vani ancora in corso di costruzione destinati ad uso reception a servizio RTA. Al primo piano è accessibile mediante ascensore o scala esterna, le unità sono collegate tramite ballatoio sospeso con struttura in ferro e vetro e copertura loggiata superiore con frangisole in legno. Le singole unità sono tutte con ingresso indipendente, camera, angolo cottura, servizi igienici e dotate di balcone esterno.

Nel piano 2° interrato del fabbricato sono presenti n.15 garage di medie dimensioni dotati di basculante e impianto luce interno. Il Sub.41 risulta un posto auto aperto di circa 73mq catastali. Le restanti cantine sono da completare.

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 RTA	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie P.T Part.133 (RTA)	Sup. reale lorda	291,26	1,00	<b>291,26</b>
Porticato PT (RTA)	Sup. reale lorda	133,58	0,60	80,15
Corte PT (RTA)	Sup. reale lorda	158,00	0,10	15,80
Superficie P.1° Part.133 (RTA)	Sup. reale lorda	384,72	1,00	<b>384,72</b>
Balconi (P.1°)	Sup. reale lorda	62,90	0,50	31,45
Logge (P.1°)	Sup. reale lorda	93,75	0,50	46,87
<b>Destinazione GARAGE</b>				
1) superficie garage Part.28	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
2) superficie garage Part.29	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
3) superficie garage Part.31	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
4) superficie garage Part.32	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
5) superficie garage Part.33	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
6) superficie garage Part.34	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
7) superficie garage Part.35	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
8) superficie garage Part.36	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
9) superficie garage Part.37	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
10) superficie garage Part.38	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00

11) superficie garage Part.39	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
12) superficie garage Part.40	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
13) superficie garage Part.41	Sup. reale lorda	79,00	0,50	39,50
14) superficie garage Part.42	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
15) superficie garage Part.43	Sup. reale lorda	16,00	0,50	8,00
16) superficie garage Part.45	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
<b>Destinazione Cantine</b>				
17) superficie cantina Part.50	Sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
18) superficie cantina Part.51	Sup. reale lorda	6,00	0,50	3,00
19) superficie cantina Part.52	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
20) superficie cantina Part.53	Sup. reale lorda	6,00	0,50	3,00
21) superficie cantina Part.54	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
22) superficie cantina Part.84	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
23) superficie cantina Part.85	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
24) superficie cantina Part.86	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
25) superficie cantina Part.87	Sup. reale lorda	6,00	0,50	3,00
26) superficie cantina Part.88	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
				<b>1.086,25</b>
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>Di cui 201,50mq garage+ 34,50 cantine</b>

Le superfici equivalenti riportate in tabella sono a mero titolo informativo in quanto la valutazione del bene si baserà sul valore attribuito ad appartamento.

**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. Internamente travi in materiale: legno, condizioni: da completare.
<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 balausta in ferro per i vani della residenza che si affacciano su viale Martinelli, mentre con balausta in legno e tettoia in legno per i locali che si affacciano sulla corte esterna di via Gorizia. condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive RTA:**

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli negli alloggi al PT e 1°P che si affacciano sulla corte interna; ante a battenti con protezione a persiana per quelli che si affacciano su viale Martinelli. Negli alloggi al 1° piano sono presenti abbaini in velux. materiale: pvc, condizioni: da completare
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non sono presenti porte interne <b>da completare</b>
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: graniglia/gres effetto cemento, condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	<b>non presente</b>
<i>Tinteggiatura:</i>	<b>non presente</b>
<i>Impianti sanitari WC</i>	<b>non presente</b>
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindati, condizioni: ottime.

**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 alloggi al grezzo:

<i>Ascensore condominiale:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: non rilevate.
<i>Citofonico:</i>	<b>da completare</b>
<i>Condizionamento:</i>	<b>da completare</b>
<i>Gas:</i>	<b>da completare</b>
<i>Elettrico:</i>	<b>da completare.</b>
<i>Telefonico:</i>	<b>da completare</b>
<i>Idrico:</i>	<b>da completare</b>

Componenti edilizie e costruttive per i Garage 2° piano interrato:

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

Componenti edilizie e costruttive cantine 1°-2° piano interrato:

<i>cantine</i>	Da completare
<i>Impianto illuminazione</i>	tipologia: fuori traccia, condizioni: non rilevate.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive visto che la RTA si trova ancora da completare, per cui 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 RTA. Le superfici sono riportate dal PdC 37/2018 (4°variante) integrate con le misure verificate durante il sopralluogo del 13/10/2022 e successivi.

	<b>unità Piano terra</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
1)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.98</b>	44,62	H.2,70	E	Da completare
2)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.99</b>	44,25	H.2,70	E	Da completare
3)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	39,66	H.2,70	SO	Da completare
4)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	38,45	H.2,70	SO	Da completare
5)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	39,26	H.2,70	SO	Da completare
	Reception/Vano scale/ascensore <b>Sub.133</b>	84,02	H.3,54	O	Da completare
	Corte	158,00	/	S	Da sistemare
	Portico PT	133,58	/	/	Buono
	<b>unità Piano Primo</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
6)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	39,26	H.media 2,70	SO	Da completare
7)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	38,29	H.media 2,70	SO	Da completare
8)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	39,66	H.media 2,70	SO	Da completare
9)	Unità immobiliare in corso di costruzione	36,51	H.media 2,70	O	Da completare

	<b>Sub.133</b>				
10)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	35,41	H.media 2,70	O	Da completare
11)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	27,19	H.media 2,70	O	Da completare
12)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	37,53	H.media 2,70	NO	Da completare
13)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.133</b>	35,00	H.media 2,70	NO	Da completare
14)	Unità immobiliare in corso di costruzione <b>Sub.134</b>	35,85	H.media 2,70	NO	Da completare
	Balconi P1°	62,90	H.media 2,70	O	Buono
	Logge	93,75	/	/	Buone
	TOTALE Unità 14				

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. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno destinazione turistico/ricettivo (R.T.A. Residenza Turistico Alberghiera) ancora da completare. La struttura RTA è costituita da n.14 alloggi che variano dai 27,19 mq ai 44,62 mq. (38mq sup. media a residenza) oltre corte ad uso esclusivo degli alloggi al piano terra e sala reception.

Il settore alberghiero e turistico ricettivo in questi anni è stato uno dei settori più colpiti dalla crisi e soggetto ancora adesso ad una fase recessiva con prezzi sempre più al ribasso, soprattutto per le strutture destinate alla locazione. Il valore dell'albergo si determina da quanto reddito è capace di produrre; con la guerra al ribasso dei prezzi, l'albergo non produce più reddito adeguato. Oggi sono in vendita sulla costa romagnola circa 750 strutture alberghiere. I soggetti interessati alla domanda e all'offerta sono operatori professionali in entrambi i casi, che si avvalgono di intermediari. L'acquisto viene fatto principalmente quale investimento.

Segmento di mercato RTA: Struttura ad uso alberghiero secondo nuovi progetti di riqualificazione che prevedono la riduzione del numero delle stanze creando soluzioni a partire da 35/40mq per alloggio (camera, bagno, angolo cottura, balcone o giardino) all'interno di contesti luminosi, gradevoli, raffinati. Queste strutture restano in numero nettamente limitato rispetto a quelle alberghiere ma introducono una formula rinnovata di alloggio molto apprezzata dalla clientela.

Criterio di Stima RTA: Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

La presente stima viene svolta avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile, è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo turistica e residenziale, a pochi passi dal mare e dal centro cittadino, con negozi e servizi. All'interno di questa zona molto ben fornita e di prestigio, vicino a Viale Ceccarini, si trovano alcuni dei più importanti e prestigiosi hotel di Riccione . Dal riscontro verbale avuto con alcune agenzie e mediatori immobiliari della zona, il valore di mercato delle camere o Suite presenti al loro interno, varia dai 170.000,00€/camera a 240.000 €/Suite. Le altre strutture alberghiere a 4 stelle presenti in zona hanno valori dai €85.000,00 €/camera a 100.000,00 €/camera.(15/16mq.)

Relativamente all'RTA in oggetto sono stati analizzati come parametri l'orientamento, la posizione, le finiture, la dotazione dei servizi, la dimensione degli alloggi (con 38mq. di superficie media), lo stato complessivo di manutenzione esterna dell'immobile (recentemente ristrutturato) oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle 14 residenze che rimangono ancora da completare internamente.

Considerando pertanto le ampie dimensioni delle residenze queste possono essere equiparate come superficie a due camere d'albergo, svolgendo i calcoli si avrà che il valore medio per camera €100.000,00x2=200.000,00 €/camera. Da questo valore detraendo i costi di completamento pari a € 50.000,00 (per ogni residenza in stato di grezzo avanzato) e €65.000,00 (per ogni residenza allo stato grezzo) si avranno come valori rispettivamente **€150.000,00 €/residenza e € 135.000,00 €/residenza.**

Tali valori si ritengono consoni anche in considerazione della presenza di sale a disposizione della clientela, dei rischi di costo derivanti dal completamento degli alloggi, della sussistenza di eventuali vincoli o servitù o vizi occulti sull'intero fabbricato (attive o passive), del vincolo di tutela trascritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, del vincolo legato al sequestro conservativo oltre che dei valori espressi dai borsini immobiliari OMI, Fiaip e Borsino Immobiliare.

Criterio di Stima Garage e cantine: La presente stima viene svolta secondo il metodo sintetico comparativo, avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. Analizzando le ultime compravendite riferite agli appartamenti dello stesso fabbricato adiacenti alle porzioni di stabile oggetto di pignoramento, compravenduti in data 2018 si ricavano come valori unitari per le autorimesse € 25.000,00 e € 31.000,00 considerando 20,00 mq di superficie media si avrà un valore al mq di 1.250/1.550 €/mq. (considerando il garage pertinenza di appartamento). Questo valore trova conforto nei dati ricavati negli annunci delle agenzie immobiliari della zona che hanno compravenduto beni simili, in considerazione della loro ubicazione (2° piano interrato), della vicinanza del mare e della posizione interna nella fascia turistica/alberghiera, che li rende molto richiesti.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario dei beni nello stato di fatto in cui si trovano in:

- €/residenza R.T.A. € 150.000,00 (per le unità nello stato di grezzo avanzato)
- €/residenza R.T.A. € 135.000,00 (per le unità nello stato di grezzo)
- €/mq 1.300,00 per i Garage 2° interrato e cantine.

## 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

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	N. unità	Valore unitario €/residenza	valore complessivo
Locali RTA P.T+P1°corte/ logge/balconi		Valore insito nel valore degli appartamenti	
<b>RTA stato di grezzo avanzato</b>	8	€ 150.000,00	€ 1.200.000,00
<b>RTA stato di grezzo</b>	6	€ 135.000,00	€ 810.000,00
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage (n.16)	201,50	€ 1.300,00	€ 261.950,00
Cantine (n.10)	34,50	€ 1.300,00	€ 44.850,00
	<b>236,00</b>		<b>€ 2.316.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€2.316.800,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€2.316.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€2.316.800,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	RTA	14 unità	<b>€ 2.010.000,00</b>	<b>€ 2.010.000,00</b>
	garage+cantine	236 mq	<b>€ 306.800,00</b>	<b>€ 306.800,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**€2.316.800,00-**

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 231.680,00**

**Valore totale dell'intero**

**€ 2.085.120,00**

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

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

**€ 2.085.000,00**

**Beni in Riccione (RN) Viale Martinelli, 5**

**Lotto 2**

**(C/3 SUB. 97 + C/6 SUB.64 )**

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

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso artigianato di servizio, con accesso da Viale Martinelli** 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. Locale ad uso "artigianato di servizio" (C/3)** attualmente locato ad una "piadineria", con accesso principale da Viale Martinelli e accesso secondario sul retro da Via Gorizia. Internamente è suddiviso in unico vano con banco lavoro/cassa, cucina a vista oltre servizi (spogliatoio, antibagno e WC) e dispensa.

**B. 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 questi scoperto privato ad uso pubblico che circonda tutto l'edificio (Sub.122).  
Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 72,62**

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): n. 00395-048963-2014, redatto dal XXXX, rilasciato il 06/04/2014, valido fino al 06/04/2024, colloca il fabbricato in **classe energetica "B"** (vedi allegato n.5)

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 30/01/2022.

**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/3 Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 97**, categoria C/3, Classe 4, cons. 46mq, PT, rendita €.650,94

**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** **Sub.64** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 64.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 22 mq, posto al piano S1, Sup.25mq, 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.63, 65, 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)	Aereoporto (7), ferrovia (500ml), mare (500ml)

### **3.STATO DI POSSESSO:**

- Per quanto riguarda il negozio, alla data del presente elaborato, risulta **OCCUPATO DA TERZI in virtù del seguente contratto:**  
Contratto registrato presso l'ufficio Territoriale di Rimini (TG3) in data 01/03/2019 n.1758, serie 3T, modello RLI telematico tra XXXX e la XXXX, con data di inizio locazione il 01/02/2019 e scadenza il 31/01/2025 (tipo 6+6).  
Nel contratto risulta dichiarato un canone pari a €12.000,00 oltre iva. All'Art. 4) del suddetto contratto si legge che *"con decorrenza dall'inizio del quarto anno di locazione, il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta di una percentuale pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat."* (*contratto allegato n.5*)
- 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. 144,53anziché 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)

**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
<b>TOTALE</b>				<b>€ 8.458,00</b>

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 ristrutturato mediante 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 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. 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 stato presentato un PdC n.10/2021 avente ad oggetto la 6° variante essenziale a 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, è stato riscontrato che sono state realizzate delle tramezzature interne (vano dispensa).

Per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà presentare un PdC (permesso di costruire) subordinato al parere preventivo della soprintendenza ed alle normative e procedure vigenti al momento dell’effettiva presentazione della pratica; in alternativa si dovrà eseguire la messa in ripristino dello stato dei luoghi rispetto all’ultimo progetto approvato.

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:

Le difformità catastali, rispetto alle planimetrie dell’ultimo accatastamento depositato in data 04/08/2014, sono quelle riscontrate nel precedente paragrafo 4.3.1.

In questo caso, trattandosi di difformità di vani accessori, i quali incidono sulla rendita in misura marginale secondo punti percentuali, non si ritiene necessario l’aggiornamento catastale delle planimetrie, oltre al fatto che potrebbe essere valutata anche una messa a ripristino dello stato dei luoghi. Il CTU rimane comunque a disposizione qualora in sede di vendita venisse disposto diversamente dalle parti.

Il garage presente al primo piano interrato risulta conforme a livello catastale 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.IT 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 2-**  
**Attività artigianale (C/3) 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, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia occupato dalla struttura turistico alberghiera.**

Il negozio si trova al PT con accesso da viale Martinelli. Esternamente gli infissi sono in alluminio con porta a battente e vetrata fissa superiore. Il negozio ad oggi locato come piadineria ha pavimenti in gres, rivestimenti interni nei bagni e in cucina. Il garage di medie dimensioni, si trova al 1° piano interrato ed 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.97	Sup. reale lorda	60,12	1,00	60,12
Superficie garage Part.64	Sup. reale lorda	25,00	0,5	12,50
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>72,62</b>

**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. 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.
<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 balastra in ferro per i vani della residenza che si affacciano su viale Martinelli, mentre con balastra 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:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante battenti, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: tamburato di legno
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: graniglia/gres, condizioni: buone
<i>Tinteggiatura:</i>	materiale: verniciato, condizioni: ottime.
<i>Impianti sanitari WC</i>	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:**

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevate.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevate.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: allacciato alla rete pubblica
<i>Idrico/sanitario</i>	tipologia: Sottotraccia condizioni: non rilevate.

**Componenti edilizie e costruttive Garage 1° piano interrato:**

<i>Basculante:</i>	tipologia: manuale
<i>Impianto illuminazione</i>	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
Negozi C/3	43,00	3,44	E	Buone
Garage	22,22	2,50	E	Buone

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 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 **€1.600,00** 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. Inoltre va considerato che l'immobile ricade come destinazione in "artigianato di servizio" specifica per attività svolte artigianalmente (rientrano attività di acconciatura ed estetica ad es. attività di parrucchiere, barbiere, attività di pulizia, grafica e fotografia, ceramista...). Questa circoscrizione specifica delle attività potrebbe pregiudicarne la sua appetibilità. 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 in considerazione anche delle difformità urbanistiche sopra descritte **€ 3.500,00 al 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 A+B	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio	60,12	€ 3.500,00	€ 210.420,00
Garage	12,50	€ 2.400,00	€ 30.000,00
	72,62		€ 240.420,00

- Valore corpo: € 240.420,00  
- Valore complessivo intero: € 240.420,00  
- Valore complessivo diritto 1/1 € 240.420,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Artigianato di servizio + garage	72,62	€ 240.420,00	€ 240.420,00

### VALORE INTERO

8.4. Adeguaenti e correzioni della stima € 240.420,00-

Riduzione del 10% per mancata disponibilità immediata del bene

€ 24.042,00

€ 216.378,00

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:

€ 21.637,80

**Valore totale dell'intero**

€ 194.740,20

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

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

€ 194.700,00

**Beni in Riccione (RN) Viale Martinelli, 1b**

**Lotto 3**

**(Negozio SUB. 95 + garage SUB.65)**

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

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso artigianato di servizio, con accesso da Viale Martinelli,1** 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. Locale ad uso "artigianato di servizio" (F/3)** con accesso principale da Viale Martinelli. Internamente si presenta come unico vano **ancora al grezzo da completare con impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura.**

**B. 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 (sub.122).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 59,83**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): Per i beni pignorati la certificazione energetica non viene prodotta in quanto ricadono in categoria F/3 e C/6 privo di impianti.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante i sopralluoghi effettuati 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. Beni identificati in catasto:**

**F/3 Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 95**, categoria F/3.  
**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** **Sub.65** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 65.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 19 mq, posto al piano S1, Sup.23mq, rendita €169,76.  
**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.63, 65, 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 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 i beni risultano nel possesso della ditta esecutata in qualità di proprietaria.

### **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.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
<b>TOTALE</b>				<b>€ 8.458,00</b>

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 il 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 20/01/2009, PC n. 640/2009 PC n. 362/2012 e PC n. 44/2013 del 05/12/2013 e successiva variante approvata con delibera C.C. n.81/09 del 12/11/2009 ed esecutiva dal 04/12/2009.

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 il bene si trova allo stato grezzo da completarsi mediante presentazione in un PdC (permesso di costruire) oltre onorari e spese, il tutto previo parere preventivo della Soprintendenza. L’iter progettuale andrà comunque verificato dall’aggiudicatario in quanto potrebbe variare in funzione delle diverse modalità che si intenderanno adottare ed in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell’effettiva presentazione della pratica. 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.95 è presente in visura come unità in corso di costruzione senza attribuzione di rendita. Essendo le unità in corso di completamento l’immobile viene indicato solamente all’interno dell’elaborato planimetrico depositato in data 23/09/2021 Prot.RN0048007.

I garage al primo interrato risulta conforme all’accatastamento del 10/02/2012.

Il CTU rimane a disposizione qualora in sede di udienza venga disposto diversamente dalle parti.

#### 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 3-**  
**Attività artigianale (F/3) 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, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia occupato dalla struttura turistico alberghiera.**

Il negozio si trova al PT con accesso da viale Martinelli. Esternamente gli infissi sono in alluminio con porta a battente e vetrata fissa superiore. L'interno è ancora allo stato grezzo da completare con impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura. Il garage di medie dimensioni, si trova al 1° piano interrato ed 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.95	Sup. reale lorda	48,33	1,00	48,33
Superficie garage Part.65	Sup. reale lorda	23,00	0,50	11,50
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>59,83</b>

**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.

*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.

*Pavim. Esterna:* materiale: graniglia/gres effetto cemento, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive attività commerciale piano terra:**

*Infissi esterni:* tipologia: ante battenti, materiale: alluminio, condizioni: buone.

*Infissi interni:* da completare

*Pavim. Interna:* da completare

*Tinteggiatura:* da completare

*Impianti interni:* da completare

**Impianti:** 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:**

*Basculante:* tipologia: manuale

*Impianto illuminazione* 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 superfici sono riportate dal PdC 37/2018 (4°variante al PdC 44/2013) integrate con le misure verificate durante il sopralluogo del 24/05/2023.

<b>unità Piano terra</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
Negozio F/3	40,00	Da completare	E	Da completare
Garage	19,38	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 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. Inoltre va considerato che l'immobile ricade come destinazione in "artigianato di servizio" specifica per attività svolte artigianalmente (rientrano attività di acconciatura ed estetica ad es. attività di parrucchiere, barbieri, attività di pulizia, grafica e fotografia, ceramista...). Questa circoscrizione specifica delle attività potrebbe pregiudicarne la sua appetibilità. Pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (al grezzo da completare), le sue condizioni, la peculiarità della zona, 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 **€3.500,00/mq detratti i costi di completamento indicativi di € 1.200,00 al mq. = € 2.300,00 al 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 A+B	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Negozio</b>	48,33	<b>€ 2.300,00</b>	<b>€ 111.159,00</b>
<b>garage</b>	11,50	<b>€ 2.400,00</b>	<b>€ 27.600,00</b>
	<b>59,83</b>		<b>€.138.759,00</b>

- Valore corpo: **€.138.759,00**  
- Valore complessivo intero: **€.138.759,00**  
- Valore complessivo diritto 1/1 **€.138.759,00**

### VALORE INTERO

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**€.138.759,00**

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:

**€ 13.875,90**

**Valore totale dell'intero**

**€ 124.883,10**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 3

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

**€125.000,00**

**Beni in Riccione (RN) Viale Gramsci, 40/40a**

**Lotto 4**

(Negozio SUB. 91 +garage SUB.66)

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

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato ad negozio, con accesso da Viale Gramsci, 40** 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 di ampie dimensioni allo stato di grezzo accatastato F/3** con accesso principale da Viale Gramsci. Internamente è suddiviso in due vani **ancora al grezzo da completare con impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura.**

**B. Garage 1° piano sottostrada**

**Garage completato** 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 (sub.122).

Svilupa una superficie complessiva equivalente di circa **mq. 107,50**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.): Per i beni pignorati la certificazione energetica non viene prodotta in quanto ricadono in categoria F/3 ancora privo di impianti.

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. Beni identificati in catasto:**

**F/3 Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 91**, categoria F/3  
**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.126), 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** **Sub.66** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 66.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 21 mq, posto al piano S1, Sup.26mq, rendita €187,63.  
**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:** Sub. 67, 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 risultano nel possesso della ditta eseguita in qualità di proprietaria.

### **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.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
<b>TOTALE</b>				<b>€ 8.458,00</b>

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 il 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 20/01/2009, PC n. 640/2009 PC n. 362/2012 e PC n. 44/2013 del 05/12/2013 e successiva variante approvata con delibera C.C. n.81/09 del 12/11/2009 ed esecutiva dal 04/12/2009.

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 il bene si trova allo stato grezzo da completarsi mediante presentazione in un PdC oltre onorari e spese il tutto sottoposto al parere preventivo della Soprintendenza. L’iter progettuale andrà comunque verificato dall’aggiudicatario in quanto potrebbe variare in funzione delle diverse modalità che si intenderanno adottare ed in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell’effettiva presentazione della pratica. 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.91 è presente in visura come unità in corso di costruzione senza attribuzione di rendita. Essendo le unità in corso di completamento l’immobile viene indicato solamente all’interno dell’elaborato planimetrico. depositato in data 23/09/2021 Prot.RN0048007.

I garage al primo interrato risulta conforme all’accatastamento del 10/02/2012.

Il CTU rimane a disposizione qualora in sede di udienza venga disposto diversamente dalle parti.

**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 4-**  
**Negozi (F/3) 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, ang. Viale Martinelli e Via Gorizia.**

Il complesso immobiliare ha al piano terra attività di servizio e negozi.

Il negozio si trova al PT con accesso da viale Gramsci. Esternamente gli infissi sono in alluminio con porta a battente e vetrata fissa superiore. L'interno è suddiviso in tre vani ancora allo stato grezzo da completare con impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, battiscopa e tinteggiatura. Il garage di medie dimensioni, si trova al 1° piano interrato ed 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.91	Sup. reale lorda	94,50	1,00	94,50
Superficie garage Part.66	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>107,50</b>

**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.  
*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.  
*Pavim. Esterna:* materiale: graniglia/gres effetto cemento, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive attività commerciale piano terra:**

*Infissi esterni:* tipologia: ante battenti, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* da completare  
*Pavim. Interna:* da completare  
*Tinteggiatura:* da completare  
*Impianti interni:* da completare

**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:**

*Basculante:* tipologia: manuale,  
*Impianto illuminazione* 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 superfici sono riportate dal PdC 37/2018 (4° variante al PdC 44/2013) integrate con le misure verificate durante il sopralluogo del 24/05/2023.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Negozi F/3	73,59	Da completare	O	Da completare
Garage	20,42	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 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, la posizione, le considerevoli 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 **€.6.000,00/mq detratti i costi di completamento indicativi di €. 1.200,00 al mq. = €. 4.800,00 al 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 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 A+B	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Negozio+garage	94,50	<b>€. 4.800,00</b>	<b>€.453.600,00</b>
	13,00	<b>€. 2.400,00</b>	<b>€. 31.200,00</b>
	<b>107,50</b>		<b>€ 484.800,00</b>

- Valore corpo: **€ 484.800,00**

- Valore complessivo intero: **€ 484.800,00**

- Valore complessivo diritto 1/1 **€ 484.800,00**

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Negozio + garage	107,50	<b>€ 484.800,00</b>	<b>€ 484.800,00</b>

**VALORE INTERO**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

**€ 484.800,00-**

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:

**€48.480,00**

**Valore totale dell'intero**

**€ 436.320,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 4**

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

**€ 436.320,00**

**Beni in Riccione (RN) Via Gorizia, snc**  
**Lotto 5**  
**(Garage SUB.71)**

**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** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 71.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S1, Sup.21mq, rendita €160,82.

**Sub.71** **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.72, Sub.70, 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 esecutata 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 06/06/2008 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 (Fig.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: Fig.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
<b>TOTALE</b>				<b>€ 8.458,00</b>

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.71 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 5-  
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.71	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>10,50</b>

**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 superfici sono riportate dal PdC 37/2018 (4°variante al PdC 44/2013) integrate con le misure verificate durante il sopralluogo del 24/05/2023.

unità Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	17,86	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 (negozio 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 **€.2.400,00 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 equivalente	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 5**

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 6**  
**(Garage SUB.72)**

**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** **Fabbricati:** intestata a XXXX (1/1), **fg. 11, Part. 300, Sub. 72.**, categoria C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, posto al piano S1, Sup.21mq, rendita €160,82.

**Sub.72** **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.71,Sub.73, 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 esecutata 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 (Fig.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: Fig.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
<b>TOTALE</b>				<b>€ 8.458,00</b>

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. Fg.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.72 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 6-  
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.72	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>10,50</b>

**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		17,85	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 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 **€.2.400,00 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 6**

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

**€22.700,00**

Questa relazione riferita ai LOTTI 1-2-3-4-5-6 si compone di pagine 73 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