

Esecuzione Forzata N. 110/2023
GROGU SPV S.R.L. contro
****OMISSIS****

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

promossa da:

GROGU SPV S.R.L.

contro

******OMISSIS******

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. N. 110/2023

Giudice Dr.ssa **Maria Carla CORVETTA**

Custode Giudiziario Avvocato Massimo BATTISTINI

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico incaricato: Ing. Arch. Filippo CARLOTTI RENZI
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 1163A
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 1131A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. CRLFPP76D20H294I - P.Iva 03849260405
con studio in Rimini (RN) via Retta n. 6.
telefono: 0541.772466
cellulare: 335.6398428
email: carlotti.filippo@gmail.com
pec: filippo.carlottirenzi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avvocato Massimo Battistini

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Aree prive di fabbricati ubicate in Misano Adriatico (RN) adiacenti Viale Della
Stazione e via Del Mare
Lotto UNICO**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni inedificati (vedasi descrizione) privi di fabbricati e nominalmente agricoli. Terreni siti in Misano Adriatico (RN), località Brasile, in due corpi principali prospicienti viale Della Stazione e via Del Mare.

Cespite composto da più particelle. Area parzialmente occupata da manufatti quali, a titolo indicativo e non esaustivo, parcheggio pubblico attrezzato, percorsi ciclo-pedonali, aiuole e parco giochi a pagamento. La restante maggior consistenza è occupata da verde incolto, eccezion fatta per una minima superficie occupata da piccoli orti.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di mq. 88.348 che si assume anche quale consistenza commerciale.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed esatta individuazione/verifica dei confini.

Identificato in catasto: aree intestate a ****OMISSIS**** piena proprietaria.

terreni: foglio n° 3:

- part. 28 porzione A qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 6.461, r.d. Euro 35,04 r.a. Euro 35,04;

- part. 28 porzione B qual. vigneto cl. 2 mq. 1.459 r.d. Euro 13,19 r.a. Euro 13,19;

- part. 28 porzione C qual. seminativo cl. 4 mq. 2.538, r.d. 13,76 r.a. 14,42;

- part. 28 porzione D qual. orto irriguo cl. U mq. 2.048 r.d. 87,79 r.a. 28,03

- part. 296 qual. orto irriguo cl. U mq. 105, r.d. Euro 4,50 r.a. Euro 1,44

- part. 298 qual. orto irriguo cl. U mq. 1.010 r.d. Euro 42,93 r.a. Euro 13,82;

- part. 385 porzione AA qual. seminativo cl. 4 mq. 22.300 r.d. Euro 120,93 r.a. Euro 126,69;

- part. 385 porzione AB qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 7.454 r.d. Euro 40,42 r.a. Euro 40,42;

- part. 387 qual. orto irriguo cl. U mq. 40 r.d. Euro 1,70 r.a. Euro 0,55;

- part. 389 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 84 r.d. Euro 0,45 r.a. Euro 0,46;

- part. 391 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 727, r.d. Euro 3,91 r.a. Euro 3,94;

- part. 444 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 84, r.d. Euro 0,45 r.a. Euro 0,46;

- part. 2104 qual. seminativo cl. 4 mq. 1.638, r.d. Euro 8,81 r.a. Euro 9,31;

- part. 2108 qual. seminativo cl. 4 mq. 168, r.d. Euro 0,90 r.a. Euro 0,95;

- part. 2110 qual. seminativo cl. 4 mq. 313, r.d. Euro 1,70 r.a. Euro 1,78;

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avvocato Massimo Battistini

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

- part. 2125 qual. seminativo cl. 4 mq. 11.668, r.d. Euro 62,74 r.a. Euro 66,29;
- part. 2131 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 457, r.d. Euro 2,48 r.a. Euro 2,48;
- part. 2132 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 5.148, r.d. Euro 27,92 r.a. Euro 27,92;
- part. 2137 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 98, r.d. Euro 0,53 r.a. Euro 0,53;
- part. 2138 qual. seminativo arborato cl. 4 mq. 24.548, r.d. Euro 133,12 r.a. Euro 133,12;

Coerenze: viale Della Stazione, via Del Mare, Rio Agina, partt. 443,2107, 2103, 29, 2124, sede ferroviaria linea RN-AN. Salvo altri.

Allegato n° 1: Documentazione fotografica

Allegato n° 2: Documentazione catastale

Quanto al quesito n° 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea. E' stata comunque integrata con aggiornamento (alla data del 25/03/2024) visure catastali, mappe catastali, aggiornamento (alla data del 24/05/2024) visure ipotecarie e visione aerea dello stato di fatto.

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE: Società a responsabilità limitata.

Allegato n. 4: documentazione anagrafica (visura camerale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Località semicentrale rispetto al territorio urbanizzato. Presenta destinazione prevalentemente turistico ricettiva ma con presenza anche di insediamenti commerciali e terziari di servizio connessi all'attività turistica. Si rileva tuttavia a completamento del patrimonio immobiliare anche una discreta quota di insediamenti residenziali. Zona caratterizzata da traffico di carattere eterogeneo più intenso e sostenuto durante il periodo estivo. Si rileva la presenza di parcheggi pubblici a pagamento con gestione differenziata nell'arco dell'anno.

Servizi della zona: Sono presenti tutte le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. La zona è altresì sufficientemente ricca anche di servizi pubblici che privati, attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio, ovviamente maggiormente attivi nella stagione estiva.

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico ricettive con attività connesse nell'immediato intorno, residenziali in allontanamento ed in particolare a monte della linea ferroviaria RN-AN.

Collegamenti pubblici (km): S.S. Adriatica (0,5), autostrada A/14 (5,0), bus di linea (0,2), stazione ferroviaria (5,0) aereostazione (15,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (14 marzo 2024) l'area risulta solo parzialmente in possesso del debitore mentre alcune porzioni dell'area risultano in possesso di soggetti diversi.

In particolare la situazione di occupazione rileva:

a) lungo via Del Mare angolo litorale prospiciente la spiaggia. In questa zona sono presenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, parcheggi pubblici a pagamento gestiti dal comune, piste pedociclabili, spazi a giardino pubblico con arredo urbano, un parco giochi ludico a gestione privata;

b) nella zona posta in angolo tra via Del Mare, Via della Stazione e linea ferroviaria (area delimitata da recinzioni che ne limitano l'accesso), si rilevano stazionanti mezzi (roulottes, containers e rimorchi vari) di non accertata appartenenza.

Dette aree erano soggette a contratto di locazione a favore del comune di Misano che alla data odierna risulta scaduto. Si ha notizia di un nuovo contratto, registro interno 752 del 9 Aprile 2024, sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale ed il liquidatore della Soc. Alberta Costruzioni Srl in Liquidazione, che riguarda solo parte dei terreni oggetto del precedente. Quest'ultima locazione appare tuttavia inopponibile rispetto al pignoramento;

c) infine lungo il confine con il Rio Agina, nel tratto compreso tra via Della Stazione e la linea ferroviaria RN-AN si rileva la presenza di orti con sovrastanti baraccamenti in materiale precario e di recupero.

Allegato n. 5: altra documentazione (contratti forniti dal debitore e attestazione dell'Agenzia delle Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

_ Trascrizione nn. 2786/4737 del 10 marzo 2006 derivante da contratto preliminare di compravendita sottoscritto con atto notarile pubblico a firma del notaio ****OMISSIS**** in data 27 febbraio 2006, numero 64923 di repertorio, a favore di ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà 1/1.

4.1.2. *Servitù*: Trascrizione nn. 7963/11473 del 15 ottobre 2001, Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di scrittura privata autenticata dal notaio ****OMISSIS**** in data 5 ottobre 2001, numero 24412 di repertorio a favore di ****OMISSIS****, contro ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, per costituzione di servitù di elettrodotto in covo sotterraneo sui seguenti immobili in comune di MISANO ADRIATICO (RN)

NCT fg. 3 part. 2104

NCT fg. 3 part. 2108

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati (sui mappali 28 e 391) un ampio fosso di scolo oltre a scoline minori diffuse sulle varie particelle, che attraversano i terreni.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni edilizie:*

Atto notarile pubblico rogito a firma del notaio ****OMISSIS**** in data 3 aprile 2009, numero 3318 di repertorio, a favore di ****OMISSIS****, contro ****OMISSIS****, trascritta a Rimini in data 22 Aprile 2009 ai nn. gen. 7332 part. 4505.

Riguarda i seguenti immobili:

in comune di MISANO ADRIATICO (RN)

NCT fg. 3 part. 28, fg. 3 part. 296, fg. 3 part. 298, fg. 3 part. 385, fg. 3 part. 387, fg. 3 part. 389, fg. 3 part. 391, fg. 3 part. 444, fg. 3 part. 2104, fg. 3 part. 2108, fg. 3 part. 2110, fg. 3 part. 2125, fg. 3 part. 2131, fg. 3 part. 2132, fg. 3 part. 2137, fg. 3 part. 2138.

LA SOCIETA' "****OMISSIS****." SI IMPEGNA A TRASFERIRE AI PROPRI EVENTUALI AVENTI CAUSA TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE NEI CONFRONTI DELL'AMM.NE COMUNALE PER EFFETTO DEL PRESENTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, INSERENDO A QUESTO SCOPO APPOSITA CLAUSOLA NEGLI ATTI DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI INTERESSATI DALMEDESIMO.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* in sede di sopralluogo, allo stato attuale, è stato rilevato il possesso di porzioni di area da parte di soggetti diversi dal debitore. In particolare ci si riferisce oltre alle aree già oggetto di contratto di locazione, anche agli orti rilevati lungo il confine con il Rio Agina.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria pari grado derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito fondiario, durata 2 anni, **a favore di ****OMISSIS****, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma del Notaio ****OMISSIS**** in data 05/07/2007 rep. n. 66551/13440 iscritta a Rimini in data 10/07/2007 ai nn. R.G. 11755 R.P. 2804.

importo ipoteca: €. 5.250.000,00.

importo capitale: €. 3.500.000,00.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- ann. nn. gen. 13029, part. 2605 del 7 settembre 2011 – Parificazione di grado ipotecario
- ann. nn. gen. 10050 part. 2242 del 23 luglio 2013 – Modifica durata contratto ...rimborso esteso al 31 Dicembre 2013...;

Ipoteca volontaria pari grado derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito fondiario, durata 2 anni, **a favore di ****OMISSIS****, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro ****OMISSIS**** – terzo datore per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma del Notaio ****OMISSIS**** in data 05/07/2007 rep. n. 66552/13441 iscritta a Rimini in data 10/07/2007 ai nn. R.G. 11755 R.P. 2805.

importo ipoteca: €. 5.250.000,00.

importo capitale: €. 3.500.000,00.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- ann. nn. gen. 13030, part. 2606 del 7 settembre 2011 – Parificazione di grado ipotecario
- ann. nn. gen. 11787 part. 2247 del 6 Settembre 2013 – Modifica durata contratto ...rimborso esteso al 2 Gennaio 2014...;

Ipoteca volontaria pari grado derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito fondiario, durata 3 anni 2 mesi 4 giorni, **a favore di ****OMISSIS****, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro ****OMISSIS****** – terzo datore **per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma del Notaio ****OMISSIS**** in data 26/07/2007 rep. n. 66627/13451 iscritta a Rimini in data 27/07/2007 ai nn. R.G. 12883 R.P. 3164.

importo ipoteca: €. 5.250.000,00.

importo capitale: €. 3.500.000,00.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- ann. nn. gen. 5620 part. 1174 del 15 Aprile 2011 – Proroga durata di apertura di credito;
- ann. nn. gen. 13031, part. 2607 del 7 settembre 2011 – Parificazione di grado ipotecario
- ann. nn. gen. 10797 part. 1945 del 1 Agosto 2012 – Modifica durata;
- ann. nn. gen. 11260 part. 2383 del 16 Agosto 2013 – Proroga durata contratto ...scadenza finale differita 31 Dicembre 2013...;

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70 DEL 2011 in data 12 ottobre 2022, numero 630 di repertorio **a favore di ****OMISSIS****, per il diritto di proprietà 1/1, contro ****OMISSIS****, per il diritto di proprietà 1/1**, iscritto a Rimini in data 18-10-2022 ai nn. R.G. 16041 art. 2771.

importo ipoteca: €. 221.125,47.

importo capitale: €. 442.250,94.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili **a favore di ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di piena proprietà 1/1**, a firma di ****OMISSIS**** presso il Tribunale di Rimini in data 27/07/2023 ai nn. 2310 trascritto a Rimini in data 09/08/2023 r.g. 12964, r.p. 9218.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* non rilevate

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* non rilevate

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.881,25 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€. 3.250.000,00		€ 94,00	€ 94,00
ipoteca volontaria	€. 3.250.000,00		€ 94,00	€ 94,00
ipoteca volontaria	€. 3.250.000,00		€ 94,00	€ 94,00
ipoteca conc. Amministrativa/riscossione	€. 442.250,94	€ 2.211,25	€ 94,00	€ 2.305,25
pignoramento			€ 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 2.881,25

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agazia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. **La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.**

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 24/05/2024.

Allegato n. 3: aggiornamento formalità.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **NON CONFORME**

L'area, per la parte liberamente ispezionabile, appare visivamente libera da edifici e fabbricati di rilevante importanza.

La presenza di manufatti precari finalizzati alle coltivazioni di piccoli orti, rilevati lungo il confine con il Rio Agina, nel tratto compreso tra la via Della Stazione e la linea ferroviaria RN-AN, è da ritenere priva di qualsiasi legittimazione urbanistica laddove necessaria. Per questi elementi del cui valore, peraltro improbabile, non si terrà conto nella valutazione e se ne prevede la rimozione.

Altresì sulle aree si rileva la presenza di alcune recinzioni in pali e reti, cancelli, in alcuni tratti di piazzali in pietrischetto e stabilizzato, viabilità interna di tipo campestre.

Sulle porzioni ubicate in angolo tra l'area balneare e via Del Mare, sommariamente identificabili almeno in parte con le superfici a suo tempo cedute in locazione al comune, si rilevano opere di urbanizzazione più consistenti. A titolo indicativo e non esaustivo si citano piazzali adibiti a parcheggio pubblico a pagamento debitamente attrezzati con stalli, parchimetri, illuminazione pubblica, segnaletica, sottoservizi ecc., piste ciclopedonali, aiuole attrezzate e piantumate, piazzali occupati da attrezzature ludiche e giostre a gestione privata ed accesso a pagamento.

Infine si è riscontrata la presenza di container appoggiati al suolo.

Per quanto sopra descritto non sono stati rintracciati titoli edilizi nonostante formale richiesta a mezzo PEC all'Amministrazione Comunale.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, con un proprio tecnico libero professionista di fiducia, nonché, attraverso il medesimo professionista, verificare lo stato dei luoghi nell'imminenza dell'asta.

La verifica della conformità urbanistica si limita a quanto visivamente rilevabile sulle aree alla luce dell'attuale stato dei luoghi ed in relazione alle porzioni liberamente accessibili alla data del 14 Marzo 2024.

4.3.2. Conformità catastale: *NON CONFORME*

Cui si riporta al paragrafo precedente. Dalle informazioni assunte, la presenza del parcheggio e delle opere di urbanizzazione presupporrebbe un aggiornamento della situazione catastale.

Sarà necessaria presentazione di variazione catastale (terreni e fabbricati) con un costo presunto di €. 2.500,00 al lordo dei diritti erariali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: durante il sopralluogo (14 marzo 2024), per quanto accessibile ed ispezionabile, non sono stati rinvenuti tra i materiali e manufatti presenti e/o depositati sull'area materiali inquinanti e/o pericolosi. Tuttavia considerata l'estensione dell'area e l'assenza di un controllo assiduo e affidabile si rimanda, chi fosse interessato all'assegnazione, alla verifica puntuale mediante sopralluogo diretto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STORIA CATASTALE

Il bene NCT fg. 3 part. 2104 di originari mq. 1669, a seguito di RIORDINO FONDIARIO del 13/09/2013 Pratica n. RN0082352 in atti dal 13/09/2013 15.DEM/1999 (n. 3717.1/2013), risulta attualmente censito con la superficie di mq. 1638.

Il bene NCT fg. 3 part. 2108 di originari mq. 158, a seguito RIORDINO FONDIARIO del 13/09/2013 Pratica n. RN0082342 in atti dal 13/09/2013 15.DEM/1999 (n. 3713.1/2013), risulta attualmente censito con la superficie di mq. 168.

Il bene NCT fg. 3 part. 2125 di originari mq. 11206, a seguito RIORDINO FONDIARIO del 13/09/2013 Pratica n. RN0082471 in atti dal 13/09/2013 17.DEM/1999 (n. 3764.1/2013), risulta attualmente censito con la superficie di mq. 11668

6.1 Attuali proprietari:

Dal 05 luglio 2007 al 24/05/2024 (data di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli) ****OMISSIS**** – in forza di compravendita a firma del Notaio ****OMISSIS**** in data 05/07/2007 rep. n. 66549/13439 trascritta a Rimini in data 10/07/2007 ai nn. R.G. 11754 R.P. 6836.

Con il suddetto atto, la signora ****OMISSIS****, in esecuzione di quanto a suo tempo convenuto giusta il contratto preliminare a rogito del notaio ****OMISSIS**** di Riccione in data 27 febbraio 2006 numero 64923/12417 di repertorio, registrato a Rimini in data 13 marzo 2006 al n. 741/I e trascritto a Rimini il 10 marzo 2006 all'art. 2786, ha venduto e trasferito in favore della società ****OMISSIS****, che ha accettato ed acquistato, non per sè ma per la società che interamente la controlla e che ha indicato nella società “****OMISSIS****”, che ha accettato la nomina, e che, pertanto, ha accettato ed acquistato, in via definitiva, ai sensi dell'art. 1404 del cod. civile, la piena proprietà degli immobili sopra descritti.

6.2 Precedenti proprietari:

Dall' 08 ottobre 2001 al 25 febbraio 2004 ****OMISSIS**** piena proprietà in forza di atto di divisione a firma Notaio ****OMISSIS**** in data 08 ottobre 2001 rep. n. 130979, trascritto a Rimini in data 12/11/2001 ai nn. R.G. 12547 R.P. 8693.

Allegato n° 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Non sono state rinvenute pratiche edilizie.

Descrizione aree di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di aree in più corpi frazionati dalla viabilità pubblica. Superfici a destinazione nominale agricola. Di fatto in parte occupate da opere e manufatti di interesse pubblico realizzati dalla pubblica amministrazione che detiene in locazione (vedi “Stato di Possesso”) parte della consistenza fondiaria.

I terreni sono ubicati nell'ambito del territorio urbanizzato ricompreso tra il litorale e le spiagge e la linea ferroviaria. In relazione alla loro collocazione nell'ambito del tessuto urbano antropizzato e già urbanizzato si può presumere una suscettività alla trasformazione urbanistica, nel medio lungo periodo, sia per l'interesse immobiliare del mondo imprenditoriale privato, dettato dall'apprezzabile localizzazione, sia nell'ottica di una pianificazione urbanistica di interesse pubblico che integri dette aree nel perimetro urbano consolidato armonizzando il contesto ed implementando i servizi utili necessari nell'ambito cittadino. Al momento tuttavia le indagini condotte non hanno accertato alcuna iniziativa concreta ed ostensibile.

Aree perimetrata in maniera eterogenea con recinzioni di vario tipo con plurimi accessi, anche carrabili, sia da via Del Mare che da Via Della Stazione.

Il terreno misura una superficie catastale di mq. 88.348 che si assume anche quale consistenza commerciale.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed esatta individuazione/verifica dei confini. Eventualmente il costo di tale operazione, considerata l'estensione dei beni, è quantificato in € 4.000,00 oltre ad oneri accessori, importo per il quale, qualora il giudice ne disponga ed autorizzi l'esecuzione, si chiede la liquidazione anticipata.

Destinazione urbanistica:



 Territorio rurale - Ambito agricolo periurbano (art 5.1 Norme)

ZONE URBANE PREVALENTEMENTE TURISTICHE (art. da 4.9 a 4.20 Norme)

T.1 - Zone urbane a marcata presenza di strutture alberghiere e altri servizi al turismo, a valle della ferrovia

- A) Unità edilizie a prevalente destinazione residenziale
- B) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera
- C) Unità edilizie a prevalente destinazione commerciale e a pubblici esercizi
- D) Unità non utilizzate da un punto di vista edilizio (lotti liberi)



 VS - Spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive



Sede stradale (artt. 2.1 e 2.9 Norme)



Territorio Urbanizzato

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avvocato Massimo Battistini
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

Nel Piano Urbanistico Generale (PUG) Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 14/12/2023 in vigore, ai sensi dell'art. 27 comma 3 e dell'art. 46 comma 10 della L.R. 24 del 21/12/2017, dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURER n.45 del 14/02/2024, il terreno è compreso nel Territorio Urbanizzato e ricade in:

DESTINAZIONE URBANISTICA e PRESCRIZIONI – PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG):

TAV.3a - nord “Disciplina degli Interventi Diretti”:

- Per tutti i mappali: **“Area di tutela Archeologica C”** (art. 3.5 Norme);
- per mapp. 2110, 2131, 2137, e parte di 2132 e di 444: **“interno al perimetro del territorio urbanizzato”**;
- per mapp. 28, 296, 298, 385, 387, 389, 391, 2104, 2108, 2125, 2138, e parte di 2132 e di 444: **“esterno al perimetro del territorio urbanizzato”**;
- per mapp. 2131, 2137 e parte di 2132 e di 2125: **“sede stradale”** (art. 2.1 e 2.9 Norme)
- per mapp. 28, 296, 298, 385, 387, 389, 391, 2104, 2108, 2138, e parte di 2132, 2125, e di 444: **“Territorio rurale Ambito agricolo periurbano”** (Art. 5.1 N.T.A.);
- per parte mapp. 2125 e di 444: **“Vs spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive”** (Titolo II norme);

Tavola dei Vincoli ambientali, storico culturali e rispetti delle infrastrutture – Tavola 1c.1 :

- per i mapp. 385, 28, 389, 391, 2137, 387, 298, 296, 444, e parte di 2138:
- **“Area interessata da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile corrispondente alla superficie TOCS (quota a scalare da 115 m a 151 m s.l.m. - cfr. Mappe di vincoli ENAC) - Area soggetta alla limitazione di costruzioni e attività ricadenti nella tipologia 1 (cfr. Tav. PC01_A Mappe di vincolo ENAC)”**;
- per mapp. 2125, 2104, 2108, 2132, 2131, 2110 e parte 2138:
- **“Area interessata da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile corrispondente alla superficie OHS (quota fissa a 151 m s.l.m. - cfr. Mappe di vincoli ENAC) - Area soggetta alla limitazione di costruzioni e attività ricadenti nella tipologia 1 e 2 (cfr. Tav. PC01_A Mappe di vincolo ENAC)”**;
- per parte di mapp. 385, 28: in **“limiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie”** (art. 49 e 60 del D.P.R.53/1980);
- per mapp. 385, 389, 391, 28: **“Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica”** (art. 5.7 c.11 PTCP);
- per mapp. 296, 298, 387, 444, 2104, 2108, 2110, 2125, 2131, 2132, 2137, 2138: **“Zone di riqualificazione ambientale della costa e dell'arenile”** (art. 5.6 P.T.C.P);

DESTINAZIONE URBANISTICA e PRESCRIZIONI – PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG):

TAV.3a - nord “Disciplina degli Interventi Diretti”:

- Per tutti i mappali: **“Area di tutela Archeologica C”** (art. 3.5 Norme);
- per mapp. 2110, 2131, 2137, e parte di 2132 e di 444: **“interno al perimetro del territorio urbanizzato”**;
- per mapp. 28, 296, 298, 385, 387, 389, 391, 2104, 2108, 2125, 2138, e parte di 2132 e di 444: **“esterno al perimetro del territorio urbanizzato”**;

- per mapp. 2131, 2137 e parte di 2132 e di 2125: **“sede stradale”** (art. 2.1 e 2.9 Norme)

- per mapp. 28, 296, 298, 385, 387, 389, 391, 2104, 2108, 2138, e parte di 2132, 2125, e di 444: **“Territorio rurale Ambito agricolo periurbano”** (Art. 5.1 N.T.A.);

- per parte mapp. 2125 e di 444: **“Vs spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive”** (Titolo II norme);

Tavola dei Vincoli ambientali, storico culturali e rispetti delle infrastrutture – Tavola 1c.1 :

- per i mapp. 385, 28, 389, 391, 2137, 387, 298, 296, 444, e parte di 2138:

-**“Area interessata da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile corrispondente alla**

superficie TOCS (quota a scalare da 115 m a 151 m s.l.m. - cfr. Mappe di vincoli ENAC) – Area soggetta alla limitazione di costruzioni e attività ricadenti nella tipologia 1 (cfr. Tav. PC01_A Mappe di vincolo ENAC)”;

- per mapp. 2125, 2104, 2108, 2132, 2131, 2110 e parte 2138:

-**“Area interessata da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile corrispondente alla**

superficie OHS (quota fissa a 151 m s.l.m. - cfr. Mappe di vincoli ENAC) - Area soggetta alla limitazione di costruzioni e attività ricadenti nella tipologia 1 e 2 (cfr. Tav. PC01_A Mappe di vincolo ENAC)”;

- per parte di mapp. 385, 28: in **“limiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie”** (art. 49 e 60 del D.P.R53/1980);

- per mapp. 385, 389, 391, 28: **“Ambiti di riqualificazione dell’immagine turistica”** (art. 5.7 c.11 PTCP);

- per mapp. 296, 298, 387, 444, 2104, 2108, 2110, 2125, 2131, 2132, 2137, 2138: **“Zone di riqualificazione ambientale della costa e dell’arenile”** (art. 5.6 P.T.C.P);

L’area non è al momento edificabile. Già accennato alle potenzialità in prospettiva a lungo termine determinate dalla collocazione geografica, rimane onere della parte interessata all’acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia nonché attraverso il medesimo professionista verificare le effettive possibilità e/o potenzialità edificatorie alla data di svolgimento dell’asta.

Allegato n° 5: altra documentazione (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area	Sup. catastale	88.348,00	1,00	88.348,00
	Sup. commerciale			88.348,00

Caratteristiche descrittive: riferite alla data del sopralluogo (14 Marzo 2024).

Aree di forme sostanzialmente regolari ed orografia pianeggiante. Sono perimetrare su più lati dalla pubblica viabilità e su di uno dalla linea ferroviaria RN-AN e su di un ulteriore dal Rio Agina. Il perimetro delle superfici è solo parzialmente recintato prevalentemente con pali e rete. Sono presenti diversi accessi alcuni dei quali carrabili. Il terreno è occupato in parte da manufatti quali, a titolo indicativo e non esaustivo, parcheggio pubblico attrezzato, percorsi ciclo-pedonali, aiuole e parco giochi a pagamento. La restante maggior consistenza è occupata da verde incolto, eccezion fatta per una minima superficie occupata da piccoli orti.

In particolare la presenza dei manufatti (orti compresi) si concentra maggiormente sulle porzioni occupate da soggetti diversi dal debitore.

Si rileva sul fondo la presenza di impianti per i quali non è stato possibile l'effettivo stato di funzionamento e ancor meno la conformità normativa.

Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati visivamente materiali nocivi o inquinanti sull'area. Tuttavia l'estensione delle aree e la difficoltà di accesso ad alcune porzioni in possesso di soggetti diversi dal debitore non consentono una verifica assoluta e definitiva in tal senso. Si invita pertanto chi fosse interessato all'assegnazione ad effettuare direttamente sopralluogo a tempo debito per aggiornamento della situazione di fatto.

Consistenza: Ai fini della valutazione si assume l'intera consistenza catastale, a prescindere dall'effettivo stato di possesso da parte del debitore. Stante l'attuale stato di fatto dell'area non è possibile dare garanzie sull'effettiva correttezza dei confini laddove materializzati in loco né della perfetta coincidenza tra superficie catastale e superficie reale. Si suggerisce, anche ai fini dell'individuazione delle porzioni utilizzate indebitamente dai confinanti, di effettuare rilievo topografico con un costo di €. 4.000,00 oltre ad oneri accessori come più sopra specificato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, caratteristiche dell'area, stato di fatto e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive (per quanto visivamente rilevabile e salvo elementi occulti), consistenza nominale ed infine la situazione del mercato immobiliare in relazione alla domanda e all'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili assimilabili a quello di stima. I riscontri e le risultanze sono state adeguate alle caratteristiche del bene pignorato.

Il metodo di stima applicato è il sintetico comparativo con modello monoparametrico semplificato.

Premesso che al momento il mercato immobiliare in generale, e per le aree prive di possibilità di sviluppo a breve termine e di intervento edilizio diretto, non prevede una ripresa dei prezzi, si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €. 25,00/mq. (valore che tiene conto anche dell'alea di incertezza sull'effettiva consistenza reale dei terreni).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Rimini.

8.3. Valutazione corpi

A. area

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Area	88.348,00	€. 25,00	€. 2.208.700,00

- Valore corpo:	€. 2.208.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€. 2.208.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, in particolare per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'alea di incertezza sulla consistenza reale rispetto alla superficie catastale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 220.870,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 1.988.000,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avvocato Massimo Battistini

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

La presente relazione si compone di 16 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. altra documentazione.



Rimini, 30 - maggio - 2024



Il perito
Ing. Filippo Carlotti Renzi



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avvocato Massimo Battistini
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi