

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI e GRADARA S. C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

N. Gen. Rep. **105/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avvocato Fabio Mariani**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408
C.F. MNC MRC 63R04 H294T - P. Iva 01057340406
con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a
telefono: +39 377 5396573
e-mail: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI PRELIMINARI

Premesso che:

Con atto trascritto in data 17/10/2024 all' Art. 10730 RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C. c.f. 04241950403 ha sottoposto a pignoramento il seguente immobile di proprietà OMISSIS; e precisamente:

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare (civile abitazione) ubicata in Comune di Rimini;

Identificata al Catasto Fabbricati:

❖ Foglio 99, Particella 242, Sub. 18

Ciò premesso si rileva quanto segue:

in sede di svolgimento delle operazioni peritali è emerso che piccola porzione di corte esterna al piano terra, di passaggio per accesso al vano scala comune a servizio dell'appartamento pignorato;

identificata al Catasto Fabbricati:

Foglio 99, Particella 242, **Sub. 12**, VIA ANTONIO FOGAZZARO n. 42/A, piano T, zona censuaria -, categoria F/1, AREA URBANA, consistenza 3 m².

Coerenze: Subalterni 50, 67 e 69;

intestata a:

- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 358/1000 Regime: bene personale
- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 360/1000 Regime: bene personale
- **OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 498/1000**
- OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 314/1000 Regime: bene personale

non è stata pignorata.

N.B.: per l'errata indicazione delle quote in proprietà vedi punto 6.2. più avanti.

Bene in Comune di RIMINI (RN)
Via Antonio Fogazzaro n. 42/A
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano plurifamiliare (condominio non costituito), disposto su 5 piani fuori terra più un interrato e copertura, ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Antonio Fogazzaro n. 42/A;

e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo (perimetrale, libero su 4 lati), così suddiviso:
 - Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere, bagno, w.c./doccia, disimpegno zona notte e n. 4 balconi a livello.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come pervenute all'attuale proprietario in virtù dell'atto di provenienza e come indicato nell'elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 11/02/2022 al Prot. n. RN0008213;

dal che si evince quanto segue:

- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 23, VIA ANTONIO FOGAZZARO senza numero civico, piani T-1-2-3-4-5, B.C.N.C. (VANO SCALA) A TUTTI I SUB..
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 24, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano 5, B.C.N.C. (TERRAZZA) A TUTTI I SUB..
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 38, VIA CARLO PORTA senza numero civico, piano T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB..
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 42, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB..
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 50, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano T, B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB..
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 66, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano T, B.C.N.C. (LOCALE MOTORE ASCENSORE) AI SUBB. 18, 19, 20, 45, 65.
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 67, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano T, B.C.N.C. (PORZIONE DI VANO SCALA) AI SUBB. 18, 19, 20, 45, 65.
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 68, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano 1, B.C.N.C. (PORZIONE DI VANO SCALA) AI SUBB. 18, 19, 20, 45, 65.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 69, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano T, B.C.N.C. (LOCALE CONTATORI) AI SUBB. 18, 19, 20, 45,65.
- ✓ Foglio 99, Particella 242, Sub. 88, VIA ANTONIO FOGAZZARO 42, piano S1, B.C.N.C. (RAMPA ACCESSO, CORSIA MANOVRA, VANO SCALA ED ASCENSORE) AI SUBB. 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87.

N.B.: I suddetti identificativi sono stati estratti dalla banca dati catastali ufficiale e testualmente trascritti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 177, di cui circa m² 137 (abitazione) e circa m² 40 (balconi).

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Unità immobiliare:

Foglio 99, Particella 242, **subalterno 18**, VIA ANTONIO FOGAZZARO n. 42/A, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani. Dati di superficie: Totale: 147 m² Totale escluse aree scoperte: 138 m².

Coerenze: Subalterni 46, 90 e 19.

Area pertinenziale sottostante e circostante al fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al foglio 99, particella 242, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.134.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta di stato libero come dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Bologna in data 04/12/2024.

Allegato al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (ottimo), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (ottimo), centro sportivo (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS

dettaglio (ottimo), ospedale (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (ottimo), piscina (ottimo), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (ottimo), università (buono), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: centro a circa km 3, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto internazionale di Rimini a circa km 5, autobus di linea a circa m 400, metro-mare a circa km 1, autostrada a circa m 100, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 4, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 12/12/2024 l'immobile è risultato occupato dal debitore e famiglia, **senza titolo**.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 04/12/2024 al Prot. n. 101721 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuno**

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS

COOPERATIVO VALMARECCHIA NEI COMUNI DI RIMINI E VERUCCHIO (RIMINI) - SOCIETA' COOPERATIVA Sede RIMINI (RN) *Codice fiscale* 00125900407, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto pubblico a firma della Dott.ssa Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 09/11/2006, Rep. n. 146586/9578, iscritta a Rimini il **10/11/2006** al **R.P. 4877** e R.G. 20764;

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Domicilio ipotecario eletto: RIMINI, FRAZ. CORPOLO', VIA MARECCHIESE N.569.

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** Sede RIMINI (RN) *Codice fiscale* 00150670404, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 e Debitore non datore di ipoteca: OMISSIS;*

in forza di atto pubblico a firma della Dott.ssa Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 17/01/2008, Rep. n. 148690/10609, iscritta a Rimini il **24/01/2008** al **R.P. 292** e R.G. 1012;

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Domicilio ipotecario eletto: RIMINI - VIA GARIBALDI 147.

❖ ANNOTAZIONE per SURROGAZIONE con atto notaio Barbara Ciacci di Rimini del 16/10/2015, Rep. 158135/16499, annotata a Rimini in data 05/11/2015 al R.P. 2581 e R.G. 13661.

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 26/04/2011, Rep. n. 789, iscritta a Rimini il **03/05/2011** al **R.P. 1501** e R.G. 6469;

importo ipoteca: € 15.000,00

importo capitale: € 6.499,92

Domicilio ipotecario eletto: AVV. MANUELA VERTAGLIA VIA S. CHIARA,14 RIMINI.

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 08/04/2011, Rep. n. 89, iscritta a Rimini il **09/05/2011** al **R.P. 1573** e R.G. 6832;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

contro
OMISSIS

importo ipoteca: € 13.000,00

importo capitale: € 7.235,58

Domicilio ipotecario eletto: AVV. STEFANO SPADONI VIA GARIBALDI, 5 RICCIONE.

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 14/05/2011, Rep. n. 123, iscritta a Rimini il **23/06/2011** al **R.P. 2162** e R.G. 9270;

importo ipoteca: € 12.000,00

importo capitale: € 6.318,58

Domicilio ipotecario eletto: AVV. STEFANO SPADONI VIA GARIBALDI, 5 RICCIONE.

Ipoteca legale (Attiva) derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973 a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto amministrativo a firma di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** del 06/03/2013, Rep. n. 613/13713, iscritta a Rimini il **12/03/2013** al **R.P. 541** e R.G. 3580;

importo ipoteca: € 63.766,20

importo capitale: € 31.883,10

Domicilio ipotecario eletto: VIA IV NOVEMBRE, 21 RIMINI.

La presente formalità colpisce anche altra u.i., distinta nel C.F. al Foglio 99, Particella 242, Subalterno 12, Natura F1 - AREA URBANA, non pignorata.

Ipoteca amministrativa (Attiva) derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETTERA GG-QUATER D.L. N. 70 DEL 2011) a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** Sede RAVENNA (RA) Codice fiscale 02241250394, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di richiesta esattoriale a firma di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** del 30/10/2018, Rep. n. 457, iscritta a Rimini il **02/11/2018** al **R.P. 2593** e R.G. 14161;

importo ipoteca: € 86.212,46

importo capitale: € 43.106,23

Domicilio ipotecario eletto: - - -

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C. Sede GRADARA (PU) Codice fiscale 04241950403, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 21/08/2024, Rep. n. 2990/2024, trascritto a Rimini in data **17/10/2024** al **R.P. 10730** e R.G. 14863.

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 € 2.184,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data di stesura 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	€ 300.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 200.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 15.000,00	€ 200,00 (minimo)	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€ 13.000,00	€ 200,00 (minimo)	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€ 12.000,00	€ 200,00 (minimo)	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca legale	€ 63.766,20	€ 319,00	€ 94,00	€ 413,00
ipoteca amministrativa	€ 86.212,46	€ 431,00	€ 94,00	€ 525,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.184,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 23/12/2024, sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 680 del 15/12/1972, per "costruzione di un fabbricato uso civile abitazione di piani 2", intestata a OMISSIS.

Autorizzazione Edilizia n. 501/84 del 18/06/1984, per "esecuzione di recinzione formata da muretto a faccia vista con sovrastante ringhiera", intestata a OMISSIS.

Concessione Edilizia n. 545/94 del 26/10/1994, per "costruzione interrato, ampliamento e sopraelevazione", intestata a OMISSIS.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

D.I.A. presentata il 11/04/1997 al Prot. 74250A, per “VARIANTE alle C.E. 545/94”, intestata a OMISSIS.

D.I.A. presentata il 27/11/1998 al Prot. 238049B, per “variazioni distributive interne modifiche di aperture esterne”, intestata a OMISSIS.

Concessione in Sanatoria (Art. 13 Legge 47/85) n. 188/03 del 10/09/2003, per “ristrutturazione in sanatoria di fabbricato residenziale”, intestata a OMISSIS.

Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 1784/2017 del 29/06/2017 prot. n. 160888, richiesta parziale di CCEA per i subalterni 18, 19, 20, 26, 27, 31, 45, 58 e 77, intestata a OMISSIS.

PRATICA AMMINISTRATIVA REG. n. 3796 c/o Ufficio Controlli Edilizi.

6. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali, richiesti in data 12/11/2024 al Prot. n. 0400353/2024 e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 12/12/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione misure esterne ed interne.
- 2) Indicazione altezza interna.
- 3) Posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne.
- 4) Dimensionamento balconi.
- 5) Mancata rappresentazione di setto murario/scarico nel w.c./doccia e nella camera lato monte/Riccione.
- 6) Costruzione parete per formazione di locale cucina.
- 7) Costruzione parete per formazione di cabina armadio nella camera lato mare/lato Riccione.
- 8) Costruzione piccola parete per delimitazione doccia nel w.c..
- 9) Demolizione di parete delimitante il ripostiglio interno nella camera lato monte/lato Riccione.

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 6), 7), 8) e 9) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell’opera e alla sua destinazione d’uso, oltre al versamento della sanzione, per un importo complessivo (competenze professionisti incaricati e sanzione) stimabile in circa € 4.000,00 oltre oneri di legge.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

In merito alla Pratica Amministrativa Reg. n. 3796 preme rilevare quanto segue:

- sulla base dell'ultimo atto/verbale emesso dall'Ufficio Controlli Edilizi in data 24/01/2024 al Prot. n. 0027144/2024 (Allegato al n. 4) è emerso che detto fascicolo repressivo non può essere archiviato finché l'ufficio SCIA non riferisce dell'esito della SCIA in Sanatoria n. 1611/2017 Prot. n. 146454 del 15/06/2017;
- detta SCIA in Sanatoria effettivamente è tendente a sanare degli abusi che non colpiscono direttamente l'unità immobiliare pignorata ma potrebbe configurarsi un interessamento delle parti comuni.

In merito alla richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 1784/2017 preme rilevare quanto segue:

con ultima nota del 2018 dell'Ufficio Agibilità (Allegata al n. 4) è stato comunicato ai richiedenti testualmente: “ *Vista l'integrazione prodotta il 23/11/2017 prot. 296110, si rileva che la pratica è ancora carente di:*

▪ **Dichiarazioni di conformità impianti:**

- *Dichiarazioni di conformità per impianti elettrici: occorre completare tutte le dichiarazioni già depositate, anche per le parti comuni, scrivendo in maniera indelebile i subalterni in cui sono stati installati gli impianti;*
- *Dichiarazioni di conformità per impianti idrici depositate per i sub 18, 19, 20, 26, 27, 31, 45, 58: mancano gli schemi degli impianti installati.*

Si ribadisce che la pratica in oggetto rimane sospesa sino alla conclusione del fascicolo amministrativo reg. 3796 che è attualmente non definito in attesa dell'esito del ricorso al Capo dello Stato avverso ai provvedimenti di irricevibilità parziale delle istanze di condono ex L 326/03, reg. 70413, 70422, 70423, 70424, 70425, aventi ad oggetto l'aumento di volume del piano terra.

Si invia la presente all'Ufficio SCIA per competenza, affinché comunichi all'Ufficio scrivente l'esito delle verifiche relative alla SCIA n. 1611/17, propedeutico alla conclusione del nostro procedimento. “

Conseguentemente a quanto sopra indicato, vista la particolarità della situazione, si precisa che:

- **le indicazioni riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

verifiche urbanistico - edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

- **la verifica della conformità urbanistica - edilizia si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.**

6.2. *Conformità catastale:*

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella mappa del Catasto Terreni, nella planimetria del Catasto Fabbricati e nell'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco dei subalterni assegnati), depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 12/12/2024, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Terreni

La rappresentazione della corte pertinenziale del fabbricato, Particella 242 del Foglio 99, comprende anche porzioni delle sedi stradali di Via Antonio Fogazzaro e Via Carlo Porta.

Catasto Fabbricati

- ✓ Costruzioni di pareti per formazione di locale cucina.
- ✓ Mancata rappresentazione di setto murario/scarico nel w.c./doccia e nella camera lato monte/Riccione.
- ✓ Costruzione piccola parete per delimitazione doccia nel w.c.
- ✓ Demolizione di pareti delimitanti il ripostiglio all'interno della camera lato monte/Riccione.
- ✓ Costruzioni di pareti per formazione di cabina armadio all'interno della camera lato mare/Riccione.
- ✓ Errata indicazione dei Subalterni relativamente ai Beni Comuni Non Censibili Subalterni 66, 67, 68 e 69.

Dette difformità nel loro complesso, incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, delle seguenti pratiche:

Catasto Terreni

Trattandosi di corte pertinenziale dell'intero fabbricato, la proprietà e/o usi esclusivi risulta di più soggetti, per cui gli eventuali elaborati grafici di aggiornamento della mappa dovranno essere sottoscritti da tutti gli aventi diritto.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per aggiornamento della planimetria e stesura nuovo elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco dei subalterni assegnati).

Il costo è quantificabile in € 800,00 per competenze professionali, oltre ad € 70,00 per spese documentate (diritti catastali DOCFA), per un totale di € **870,00** oltre ad oneri di legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

Si precisa che nel caso venga esteso il pignoramento anche al Subalterno 12 (vedi Pag. 2 – Precisazioni Preliminari), si dovrà rettificare la voltura catastale conseguente all'atto di provenienza a firma del notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 12/12/2003, Rep. n. 132750, trascritto a Rimini il 23/12/2003 all'Art. 13305, per errata indicazione dei soggetti e quote di comproprietà.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: ---

Condominio non costituito.

Le suddette informazioni sono aggiornate al 12/12/2024.

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate è emerso che l'immobile è sprovvisto di A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per predisporre detta attestazione, per un onorario, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00, oltre a diritti pari ad € 15,00 e oneri di Legge.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1. Attuale proprietario/i:

Dal 02/10/1998 (ante ventennio) all'attualità:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

in forza di atto pubblico di ripetizione di donazione e identificazione catastale a firma della Dott.ssa Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 02/10/1998, Rep. 98704/4445, trascritto a Rimini il 22/10/1998 al R.P. 7514 e R.G. 10854;

relativamente all'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 99, Particella 242, Subalterno 18 (oggetto di pignoramento).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Dal 12/12/2003 (ante ventennio) all'attualità:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 249/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 180/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 179/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 235/1000 e*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 157/1000;*

in forza di atto pubblico di donazione a firma della Dott.ssa Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 12/12/2003, Rep. 132750, trascritto a Rimini il 23/12/2003 al R.P. 13307 e R.G. 19417;

relativamente ai SUBALTERNI 23, BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALA, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI, 24, BENE COMUNE NON CENSIBILE, TERRAZZA, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI E 50, BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE , COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

Dal 12/12/2003 (ante ventennio) all'attualità:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 249/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 180/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 179/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 235/1000 e*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 157/1000;*

in forza di atto pubblico di donazione a firma della Dott.ssa Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 12/12/2003, Rep. 132750, trascritto a Rimini il 23/12/2003 al R.P. 13306 e R.G. 19416;

relativamente al SUBALTERNO 15 PORZIONE DI SCALA ESTERNA.

Al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione in soppressione del 18/01/2010, pratica n. RN0005038, in atti dal 18/01/2010 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da Sub. 15 UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE a Sub. 68 BENE COMUNE NON CENSIBILE (n.210.1/2010)

Dal 12/12/2003 (ante ventennio) all'attualità:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 249/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 180/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 179/1000;*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 235/1000 e*
OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 157/1000;*

in forza di atto pubblico di donazione a firma della Dott.ssa Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 12/12/2003, Rep. 132750, trascritto a Rimini il 23/12/2003 al R.P. 13305 e R.G. 19415;

relativamente al SUBALTERNO 8 UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE e SUBALTERNO 12 AREA URBANA.

Al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione in soppressione del 18/01/2010, pratica n. RN0005027, in atti dal 18/01/2010 - VARIAZIONE

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

DELLE DESTINAZIONE da Sub. 8 UNITA IN CORSO DI COSTRUZIONE a Sub. 67 BENE COMUNE NON CENSIBILE (n.209.1/2010)

9.2. Precedenti proprietari: - - -

Descrizione Appartamento di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano plurifamiliare (condominio non costituito), disposto su 5 piani fuori terra più un interrato e copertura, ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Antonio Fogazzaro n. 42/A;

e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo (perimetrale, libero su 4 lati), così suddiviso:
- Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere, bagno, w.c./doccia, disimpegno zona notte e n. 4 balconi a livello.

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

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	3,71	2,71	N	buone
Soggiorno/Pranzo	35,49	2,71	S/W	buone
Balcone soggiorno	5,53	-	N	buone
Cucina	7,90	2,70	W	buone
Balcone cucina e soggiorno	11,85	-	S/W	buone
Camera 1	14,29	2,71	N/E	buone
Cabina armadio camera 1	5,84	2,71	N/E	buone
Balcone camera 1	10,81	-	N/E	buone
Camera 2	16,82	2,72	S	buone
Balcone camera 2 e camera 3	10,23	-	S	buone
Camera 3	10,59	2,72	S/W	buone
Bagno 1	7,17	2,71	S/E	buone
W.c./Doccia	7,82	2,72	S/W	buone
Disimpegno zona notte	7,57	2,72	-	buone
TOTALE	155,62			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a., condizioni: discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	materiale: laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	non rilevabile
<i>Scala esterna comune:</i>	tipologia: rampa a "U", materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti.
<i>Scala interna comune:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	materiale: laterocemento, condizioni: discrete.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazzo:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, , accessori: apertura elettrica, condizioni: buone.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	assente.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: tapparelle avvolgibili in pvc , accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	non rilevabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco "graffiato" tinteggiato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	camminamenti comuni al piano terra, materiale: elementi in gres, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres oltre a legno nel disimpegno zona notte e camere da letto, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portoncino d'ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: struttura in ferro ricoperta con pannelli, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna comune:</i>	tipologia: terrestre e satellitare, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
 Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
 Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Ascensore comune: presente, posto all'interno delle rampe della scala comune esterna, condizioni: scarse.

Impianto N. 0539 Rimini 2002 – Comunicazione di messa in esercizio depositata all'Ufficio Sicurezza Impianti il 26/07/2002 al Prot. n. 134029E.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Condizionamento: presente.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: rete pubblica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Gas: di adduzione alla caldaia per il riscaldamento e al blocco cucina, tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: rame, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale installata in cucina, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in alluminio e acciaio, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, 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 sui 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.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Si ribadisce che l'appartamento è sprovvisto di locali pertinenziali (autorimessa, cantina o altro).

10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1^o semestre 2024, da € 1.950 a € 2.900 al m² (abitazioni civili - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.592 a € 2.385 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 2.800 a € 3.200 al m² (abitazione – buono stato).

Visto quanto tutto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 2.300,00 / m²**.

10.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima *sintetica comparativa parametrica (semplificata)*:

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	137,12	1,00	137,12
Balconi	39,43	0,35	13,80
TOTALE	176,55		150,92

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

sulla base di un prezzo pari ad € 2.300,00 / m²,
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 347.116,00
- Valore complessivo intero:	€ 347.116,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 347.116,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	177	€ 347.116,00	€ 347.116,00
TOTALE		177	€ 347.116,00	€ 347.116,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 347.116,00
A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica:	€ 4.000,00
A riportare:	€ 343.116,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):	€ 34.311,60
Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 309.000,00

Rimini, 7 gennaio 2025

Il Perito Stimatore

Geom. Marco Mancini**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura C.F.
 - 2.2. planimetria
 - 2.3. elaborato planimetrico - quadro dimostrativo con elenco subalterni
 - 2.4. visura C.T.
 - 2.5. estratto di mappa
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. ispezione aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
 - 3.2. copia delle formalità

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



4. documentazione edilizia
 - 4.1. licenza edilizia n. 680 del 15/12/1972
 - 4.2. autorizzazione edilizia n. 501/84 del 18/06/1984
 - 4.3. concessione edilizia n. 545/94 del 26/10/1994
 - 4.4. D.I.A. presentata il 11/04/1997 al Prot. 74250A
 - 4.5. D.I.A. presentata il 27/11/1998 al Prot. 238049B
 - 4.6. Concessione edilizia in sanatoria n. 188/03 del 10/09/2003 con stralcio elaborato grafico
 - 4.7. C.C.E.A. n. 1784/2017 del 29/06/2017 prot. n. 160888
 - 4.8. ultima nota del 2018 dell'ufficio abitabilità
 - 4.9. atto/verbale ufficio controlli edilizi in data 24/01/2024 al prot. n. 0027144/2024
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato
 - 5.3. estratto per riassunto atto di nascita



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avvocato Fabio Mariani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

