



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. **000106/2024**



Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani



ELABORATO PERITALE OMISSIS



Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407



con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani



Perito: Geom. Marco Franchini

1/10



Beni in Rimini (RN) Via Flaminia n.392/O
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Flaminia n.392/O, (catastalmente indicato erroneamente con il civico 393) costituita da:

- un negozio posto al piano terra diviso in due ambienti oltre un vano denominato catastralmente retro e un bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq 59,00, oltre ad un soppalco abusivo collegato al piano terra con una scala in legno che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 25,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 110, particella 526, subalterno 41, piano Terra, categoria C/1, classe 9, consistenza 45 mq, rendita catastale € 1.038,85.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 110, particella 526 della superficie catastale di mq 3.399.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in fase di produzione.

Regime patrimoniale del debitore: i debitori risultano di stato libero (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche e commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (250 m), stazione ferroviaria (1 Km), autostrada (3,5 Km), aeroporto (1,50 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi senza titolo.

XX

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 13/08/2025, la ricerca ha dato esito negativo.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

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

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

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx iscritta a Rimini, in data 27/06/2012, registro particolare 1379, registro generale 8803;
importo ipoteca: € 400.000,00;
importo capitale: € 200.000,00;
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 31/07/2012, registro particolare 1653, registro generale 10566;
importo ipoteca: € 250.000,00;
importo capitale: € 147.007,79;
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx iscritta a Rimini, in data 05/10/2012, registro particolare 2106, registro generale 13217;
importo ipoteca: € 132.000,00;
importo capitale: € 129.245,83;
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx iscritta a Rimini, in data 24/01/2013, registro particolare 148, registro generale 1142;
importo ipoteca: € 80.000,00;
importo capitale: € 53.973,18;
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx iscritta a Rimini, in data 29/04/2013, registro particolare 944, registro generale 6134;
importo ipoteca: € 150.000,00;
importo capitale: € 72.894,61;

XX

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 21/05/2013, registro particolare 1106, registro generale 7105; importo ipoteca: € 730.000,00; importo capitale: € 364.824,76;
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 09/01/2014, registro particolare 35, registro generale 201; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 205.010,55;
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 13/12/2016, registro particolare 3104, registro generale 16838; importo ipoteca: € 750.000,00; importo capitale: € 711.195,02;

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto a Rimini, in data 26/09/2024, registro particolare 9957, registro generale 13802.

4.2.2. Altre trascrizioni:

- *Accettazione di Eredità con beneficio di inventario Atto Notarile pubblico a rogito del Dott. Bosi Tomaso*, del 10/04/2017, repertorio 68641/14540, trascritto a Rimini, in data 12/04/2017, registro particolare 2916, registro generale 4920.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 13.547,00, di cui € 11.947,00 per diritti e imposte ed € 1.600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 250.000,00	€ 1.250,00	€ 94,00	€ 1.344,00
Iscrizione giudiziale	€ 132.000,00	€ 660,00	€ 94,00	€ 754,00
Iscrizione giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Iscrizione giudiziale	€ 150.000,00	€ 750,00	€ 94,00	€ 844,00
Iscrizione giudiziale	€ 730.000,00	€ 3.650,00	€ 94,00	€ 3.744,00
Iscrizione giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
Iscrizione giudiziale	€ 750.000,00	€ 3.750,00	€ 94,00	€ 3.844,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 11.947,00

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

XX

Onorari	n° formalità	8	200,00	€ 1.600,00
TOTALE GENERALE				€ 13.547,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 27/08/2025 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano terra:

1. Realizzazione di parete in cartongesso con conseguente creazione di due locali nella zona adibita a negozio;
2. Realizzazione di soppalco non legittimato, collegato al piano terra tramite scala in legno.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

A seguito di un incontro con i tecnici comunali non sembra essere possibile regolarizzare le opere abusive elencate al punto 2, andrà comunque concordata con gli uffici competenti a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in quanto valutabile solo in fase esecutiva.

Nel caso le opere non fossero regolarizzabili, le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi a spese e cura dell'aggiudicatario.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in

XX

relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A. in sanatoria:	€ 3.500,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.300,00
Diritti catastali	€ 70,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 2.000,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
Oneri totali	€ 9.470,00

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ndr. Si fa presente che lo Scrivente ha contattato per tempo l'amministratore di condominio, il quale non ha fornito le indicazioni richieste. Qualora le informazioni fossero comunicate, le stesse saranno prontamente inoltrate al Custode.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi risultano essere proprietari i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
I Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano essere proprietari dal 22/06/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott.

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

XX

Albore Massimo, repertorio 11841/5099, trascritto a Rimini, in data 27/06/2012, registro particolare 5825, registro generale 8801.

Il sig. xxxxxxxxxxxx è deceduto il 09/12/2016, ad oggi non si rilevano ancora trascritte denunce di successione a carico.

Si rileva altresì Accettazione di Eredità con beneficio di inventario con atto del Dott. Bosi Tomaso del 10/04/2017 repertorio 68641/14540 a favore di xxxxxxxxxxxx per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, contro il padre xxxxxxxxxxxx in vita coniugato in separazione dei beni, deceduto senza avere disposto testamento.

Il componente ha dichiarato che il coniuge superstite ha rinunciato all'eredità con atto del Notaio Tomaso Bosi del 15/02/2017 rep. 68520/14470, per cui unico chiamato all'eredità devoluta per legge è il figlio xxxxxxxxxxxx.

6.2 Precedenti proprietari:

Il Sig. xxxxxxxxxxxx risulta essere proprietario dal 29/10/2003 al 22/06/2012, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Franciosi Enrico, repertorio 134017/13317, trascritto a Rimini, in data 07/11/2003, al n.10896.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Concessione Edilizia n. 1354/92 del 07/02/1994, protocollo n. 21007/H, per demolizione dell'esistente e costruzione di nuovo edificio;

Variante a Concessione Edilizia del 03/07/1995, protocollo 149845/D, prog. n.253/95;

Richiesta del C.C.E.A. (Abitabilità) presentata in data 08/08/1996, protocollo 165398/C.

Descrizione **Negozi** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Flaminia n.392/O, (catastralmente indicato erroneamente con il civico 393).

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC₂, definita come *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste*, di cui all'art. 53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie negozio	Sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
Superficie soppalco abusivo	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

Caratteristiche descrittive:*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in metallo e vetro-camera, portoncino in metallo e vetro; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

*Nota:***Non è stata verificata la conformità degli impianti**

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Locale negozio ingresso	26,00	3,50	N/E	Mediocri
Locale negozio	19,50	2,70 sopra trave	-	Mediocri
Locale retro	4,50	5,00	S/O	Mediocri
Bagno	2,75	2,60	S/O	Mediocri
Totale sup. Pt	52,75			

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soppalco	22,50	2,30	S/O	Mediocri
Totale sup. P1	22,50			

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

XX

TOTALE	75,25		
---------------	--------------	--	--

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a pochi km dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia commerciale e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '90 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per i negozi in zona periferica/artigianale Sud per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.700,00 e 2.450,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per negozi nella stessa zona valori medi compresi tra 1.275,00 e 2.073,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **1.900,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi**A. Negozio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie negozio	59,00	€ 1.900,00	€ 112.100,00
Soppalco abusivo	7,50	€ 1.900,00	€ 14.250,00
			€ 126.350,00

- Valore corpo:

€ 126.350,00

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

9/10

XX

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 126.350,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 126.350,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	-	€ 126.350,00	€ 126.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 12.635,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 113.500,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in fase di esecuzione;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito
Geom. Marco Franchini
(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

ASTE
GIUDIZIARIE®