

Esecuzione Forzata N. 000143/2024

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 000143/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Giudiziario Avv. Simone Siboni

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri
iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017
C.F. - P.Iva 0379 3310 404

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare +39 328 6614129
email ingfabbrgianluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Simone Siboni

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

1/9

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Rimini (RN) Via Rino Beltramini n. 12

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Beltramini n.12 costituita da:

- un appartamento posto al piano quarto composto da soggiorno, cucina abitabile, n.2 (due) camere da letto, disimpegno, bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq 75,86, oltre a logge e balconi di circa mq 19,05; al piano sottotetto è composto da n.4 (quattro) ripostigli, n.2 (due) disimpegni e un bagno (abusivo) per una superficie lorda complessiva di circa mq 84,90, oltre a balcone di circa 1,47 mq; l'unità immobiliare è distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 47, particella 387, subalterno 35, piani 4-5, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 590,16;
- un posto auto sito al piano terra di circa mq 12,50 lordi, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 47, particella 387, subalterno 28, piani T, categoria C/6, classe 1, consistenza vani 13 mq, rendita catastale € 55,05.

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 47, particella 387 della superficie catastale di mq 1073.

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*).

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, industriali, turistiche, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (200 m), stazione ferroviaria (500 m), autostrada (7,5 Km), aeroporto (12 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono occupati da terzi, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Simone Siboni

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

2/9

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 [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 24/01/2019, registro particolare 173, registro generale 1126;
importo ipoteca: € 346.000,00;
importo capitale: € 173.000,00
- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 07/12/2020, registro particolare 2478, registro generale 15447;
importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 30.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 30/12/2022, registro particolare 3471, registro generale 20804;
importo ipoteca: € 100.000,00;
importo capitale: € 100.000,00.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 02/01/2025, repertorio 4808, registro particolare 6, registro generale 14.

4.2.2. *Altre trascrizioni:*

- *Regolamento di condominio*, a firma del [REDACTED], trascritto a Rimini in data 19/05/2004, repertorio 33031/4887, registro particolare 4401.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.199,00, di cui € 399,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 346.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 30.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 100.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 399,00
Onorari	4		€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.199,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Simone Siboni

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

3/9

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 08/09/2025 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 quarto:

1. differenze in alcune misure dei balconi rilevate in ragione di 20 cm (circa);
2. differenze nella maggior parte delle finestre rilevate in ragione di 20 cm (circa);
3. nella camera da letto singola non si raggiungono i rapporti illuminanti prescritti per legge.

➤ Piano sottotetto:

4. realizzazione di un bagno (abusivo) nel ripostiglio;
5. realizzazione abusiva di alcune pareti divisorie prive di carattere portante atte a separare i vari ambienti;
6. differenze in alcune misure interne misurate in ragione di 20 cm (circa).

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 seguenti difformità:

➤ Piano sottotetto:

1. realizzazione di un bagno (abusivo) nel ripostiglio;
2. realizzazione abusiva di alcune pareti divisorie prive di carattere portante atte a separare i vari ambienti.

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.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 3 e 4 non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione certificata di inizio attività (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 relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale, nonché all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 800,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 400,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 7.200,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

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

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 Curatore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La società [redacted] risulta essere proprietaria dal 25/11/2019 ad oggi a seguito di atto di mutamento di denominazione a firma della [redacted], repertorio 1297/982, trascritto a Rimini, in data 05/12/2019, registro particolare 12429, registro generale 18372.

6.2 Precedenti proprietari:

La società [redacted] risulta essere proprietaria dal 30/07/2019 al 25/11/2019 in forza di atto di conferimento in società a firma della [redacted], repertorio 1145/870, trascritto a Rimini, in data 01/08/2019, registro particolare 8027, registro generale 11983.

Il [redacted] risulta essere proprietario dal 17/10/2018 al 30/07/2019 in forza di atto di trasferimento di immobili del Tribunale di

Rimini, repertorio 667/18, trascritto a Rimini, in data 31/10/2018, registro particolare 9083, registro generale 14062.

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 14/09/2004 all'17/10/2018 in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], repertorio 33493/5076, trascritto a Rimini, in data 15/09/2004, registro particolare 8523, registro generale 13057.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n.741/02 del 02/12/2002, protocollo 227423B per costruzione di fabbricato residenziale.

Denuncia di inizio attività in variante del 10/05/2006, protocollo 78184.

Richiesta del C.C.E.A. (abitabilità) protocollo 174381 del 27/09/2007 e rilasciata sulla base di quanto asseverato da parte del tecnico, scaduti i termini del periodo di silenzio-assenso.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 posto al piano quarto e sottotetto e posto auto scoperto, siti nel Comune di Rimini, località Viserba, Via Rino Beltramini n.12

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. adottato con deliberazione consiliare n. 65 del 29/03/2011; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC U, definita come "Ambiti urbani consolidati".

Strumento urbanistico R.U.E. adottato con deliberazione consiliare n. 66 del 29/03/2011; 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 abitativa	Sup. reale lorda	75,86	1,00	75,86
Balconi	Sup. reale lorda	20,52	0,30	6,16
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	35,27	0,50	17,64
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	49,63	0,00	0,00
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,50	0,40	5,00
	Sup. reale lorda	193,78		104,65

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: scarse.

Note: si è ravvisata la presenza di muffa nella maggior parte degli ambienti al piano quarto e nell'intero sottotetto.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Simone Siboni

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

6/9

Impianto termico:

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

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:

Locali al P4	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno	19,53	2,70	S-W	da mantenere
Cucina	11,93	2,70	N-E	da mantenere
Disimpegno	2,50	2,70	/	da mantenere
Camera	13,04	2,70	N-E	da mantenere
Camera	11,36	2,70	S-W	da mantenere
Bagno	4,11	2,70	N-W	da mantenere
Balcone	3,93	/	/	/
Balcone	3,50	/	/	/
Balcone	10,23	/	/	/
Totale sup. P4	80,13			

Locali al P5	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ripostiglio	10,92	Var.	/	da mantenere
Ripostiglio	14,17	Var.	/	da mantenere
Ripostiglio	12,21	Var.	/	da mantenere
Ripostiglio	16,42	Var.	/	da mantenere
Disimpegno	6,44	Var.	/	da mantenere
Disimpegno	2,05	Var.	/	da mantenere
Bagno	6,62	Var.	/	da mantenere
Balcone	1,33	/	/	/
Totale sup. P5	70,16			

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Posto auto scoperto	12,50	/	/	sufficienti
Totale sup. PT	12,50			

TOTALE	162,79			
---------------	---------------	--	--	--

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*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro abitato di Viserba, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica, sia edilizia industriale e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale all'inizio degli anni 2000 ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una ristrutturazione (in particolar modo con riferimento alle tinteggiature interne). La metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del mercato immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona valori medi compresi tra 1.900,00 e 2.600,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) 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 (tipologia edilizia, livello di alcune finiture) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione e grande metratura), si assumerà per la stima il valore di **2.300,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento e posto auto**

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 abitativa	75,86	€ 2.300,00	€ 174.478,00
Balconi	6,16	€ 2.300,00	€ 14.168,00
Sottotetto con h>1,50 m	17,64	€ 2.300,00	€ 40.572,00
Sottotetto con h<1,50 m	0,00	€ 2.300,00	€ 0,00
Posto auto scoperto	5,00	€ 2.300,00	€ 11.500,00
			€ 240.718,00

- Valore corpo:	€ 240.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 240.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 240.000,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Simone Siboni

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

8/9

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e posto auto	193,78	€ 240.000,00	€ 240.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota:

€ 240.000,00

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%)

€ 24.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 216.000,00

La presente relazione si compone di pagine 9 (nove) oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione camerale;
5. titolo di provenienza;
6. attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Il perito

Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)