



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. **00027/2025**



Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Giudiziario Avv. Matteo Franchini

ELABORATO OMISSIS



Tecnico incaricato: Geom. Perazzini Giuseppe
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.877
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PRZGPP62M13H294K- P.Iva 01952960407

con studio in Rimini (RN), via E. Rodriguez Senior n.3
cellulare: 3358357921

email: perazzinigiuseppe@libero.it pec: giuseppe.perazzini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Avv. Matteo Franchini
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini
1/10



Beni in Rimini (RN) Via Baracchi n.27
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Baracchi n.23/a erroneamente indicato catastalmente al civico 27, costituita da:
- un appartamento posto ai piani interrato, terra, primo e sottotetto non abitabile composto al piano interrato da una cantina che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 17,88 collegata al piano terra tramite una botola, al piano terra è composto da un unico locale avente una porzione a destinazione tinello con presenza di angolo cottura, mentre al piano primo è composto da due camere da letto, un disimpegno e un w.c. e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60,60, oltre a sottotetto non abitabile, accessibile tramite una botola con scala retrattile, che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 33,15, di cui mq 6,75 con altezza superiore a ml 1,50 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 129, particella 40, subalterno 5, piani S1-T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, rendita catastale € 160,93.

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 129, particella 40 della superficie catastale di mq 164.

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: il debitore risulta coniugato ma l'atto di matrimonio risulta assente essendo cittadino straniero, risulta sentenza di scioglimento del matrimonio resa dal Tribunale di Rimini n.94/2023 del 06/02/2023 RG. n.1680/2021 (*certificato contestuale anagrafico di nascita, anagrafico di matrimonio, di residenza e stato civile all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Matteo Franchini

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

2/10



Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole;
Collegamenti pubblici: autobus (210 m), stazione ferroviaria (11 Km), autostrada (10 Km), aeroporto (14 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da uno dei proprietari assieme alla figlia.

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:

Casa familiare assegnata alla sig.ra Ibra Marjana.

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 giudiziale derivante da provvedimento per contributo economico in favore della prole o delle parti a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx iscritta a Rimini, in data 20/02/2025, registro particolare 431, registro generale 2435;
importo ipoteca: € 60.000,00;
importo capitale: € 35.000,00.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da provvedimento per contributo economico in favore della prole o delle parti a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx iscritta a Rimini, in data 20/02/2025, registro particolare 432, registro generale 2436;
importo ipoteca: € 34.000,00;
importo capitale: € 22.000,00.*

4.2.1. Pignoramenti:

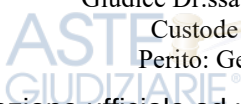
- *Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a Rimini, in data 25/02/2025, registro particolare 1899, registro generale 2687.*

4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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



Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Avv. Matteo Franchini
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini



Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.582,00, di cui € 982,00 per diritti e imposte ed € 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 giudiziale	€ 60.000,00	€ 300,00	€ 94,00	€ 394,00
Ipoteca giudiziale	€ 34.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 982,00
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.582,00

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 seminterrato:
 1. una differenza nell'altezza (misurati 2,12 m, in luogo dei 2,00 m autorizzati);
 2. mancata rappresentazione di finestra;
 3. differenze nelle dimensioni interne.
- Piano terra:
 4. una differenza nell'altezza (misurati 2,55 m, in luogo dei 2,70 m autorizzati);
 5. costituzione di due spallette in cartongesso a divisione del locale tinello e cucina;
 6. differenze nelle dimensioni interne;
 7. costituzione di scala in muratura differente da quella legittimata.
- Piano primo:
 8. una differenza nell'altezza (misurati 2,63 m, in luogo dei 2,70 m autorizzati);
- Piano sottotetto:
 9. Mancata rappresentazione del sottotetto e della botola di accesso allo stesso;
 10. Mancata rappresentazione di luminello.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Matteo Franchini

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

4/10



Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona esegutata 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.



Le difformità urbanistiche elencate sono in parte 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 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 difformità relativa alle altezze interne dei locali, l'immobile non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari necessari al conseguimento del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ come da istanza
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 800,00

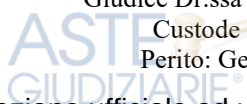
Si fa presente, inoltre, che la difformità relative alle variazioni di altezza interna, implica la necessità di una verifica inerente alla conformità della pratica strutturale depositata nell'ambito della realizzazione del fabbricato.

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.



Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Avv. Matteo Franchini
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini



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

Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

I Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano essere proprietari dal 11/08/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Alberto Parisio, repertorio 24881, trascritto a Rimini, in data 23/08/2005, registro particolare 7741, registro generale 14494.

6.2 Precedenti proprietari:

I Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano proprietari in data antecedente il ventennio.

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. 1072/82 del 18/01/1983, per opere di risanamento igienico strutturale con adeguamento delle altezze;

Variante alla concessione edilizia del 13/02/1986, protocollo 9256/85, prog. 897/85;

Concessione Edilizia in Sanatoria n.14309 protocollo n.5831 reg. n.10448 del 13/01/2005, per opere abusive realizzate al fabbricato.

Abitabilità alla data di redazione della presente relazione NON risulta rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'immobile in oggetto.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Avv. Matteo Franchini
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

Ndr. Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Baracchi n.23/a erroneamente indicato catastalmente al civico 27.

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 AUC3, definita come *Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori*, di cui all'art. 53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	60,60	1,00	60,60
Cantina	Sup. reale lorda	17,88	0,50	8,94
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	6,75	0,50	3,37
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	26,40	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	-		72,91

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

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

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura, rivestita con intonaco tinteggiato e cappotto esterno; 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

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Matteo Franchini

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

7/10

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 PS1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	14,40	2,12	-	Mediocri
Totale sup. PS1	14,40			

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Tinello e cucina	22,20	2,55	N/E	Mediocri
Totale sup. PT	22,20			

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Camera	11,39	2,63	N/O	Mediocri
Camera	9,14	2,63	N/E	Mediocri
Disimpegno	2,00	2,63	-	Mediocri
W.C.	3,20	2,63	N/E	Mediocri
Totale sup. P1	25,73			

Locali al Psottotetto	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Sottotetto	28,81	-	-	Mediocri
Totale sup. Psottotetto	28,81			

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.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Matteo Franchini

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

8/10

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Villa Verucchio; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia zone agricole e la zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risulta essere ante '67 ma ristrutturato nel corso degli anni;

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona suburbana/Corpolò per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.400,00 e 1.700,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico nella stessa zona valori medi compresi tra 1.207,00 e 1.353,00 €/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 **1.200,00 €/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

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	60,60	€ 1.200,00	€ 72.720,00
Cantina	8,94	€ 1.200,00	€ 10.728,00
Sottotetto con h>1,50 m	3,37	€ 1.200,00	€ 4.044,00
Sottotetto con h<1,50 m	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
			€ 87.492,00

- Valore corpo:	€ 87.492,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 87.492,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 87.492,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	-	€ 87.492,00	€ 87.492,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota:

€ 43.746,00

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Avv. Matteo Franchini

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

9/10



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%)

€ 4.374,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 39.400,00

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



La presente relazione si compone di pagine 10 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 produzione;



Il perito
Geom. Giuseppe Perazzini
(documento firmato digitalmente)



Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Avv. Matteo Franchini
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

