



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

XXXX
contro
XXXX



N. Gen. Rep. 3/2025



Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**

Custode Giudiziario **Notaio Stefano Ripa**



ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Rimini
C.F. MZZCHR72D51H294H- P.Iva 03259070401*



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Stefano Ripa
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza





PREMESSA:

La presente relazione viene redatta sulla base di quanto già portato alla conoscenza delle parti nelle relazioni preliminari depositate dalla sottoscritta in data 27/10/2025 e in data 02/12/2025 dove si evidenziava che:

- 1) **L'immobile principale ad uso residenziale presenta evidenti lesioni strutturali nella muratura esterna del primo piano. La porzione interessata è stata temporaneamente puntellata con cavalletti in ferro posizionati sotto la trave del portico al piano terra. (All.1-Doc. Fotografica)** In data 06/02/2026 per valutare le criticità dell'immobile, sia ai fini della custodia, sia ai fini dell'eventuale vendita del compendio pignorato il GE autorizzava la nomina XXXX che in data 09/05/2026 redigeva la relazione tecnica di valutazione allegata all'interno della documentazione edilizia. (All.4)

La stima di suddetto immobile terrà conto delle problematiche menzionate.

- 2) Il secondo immobile ad uso garage, edificato di fronte al fabbricato principale ma in corpo staccato, risulta edificato in parte su terreno di proprietà dell'esecutato e in parte sulla tombinatura della fossa consorziale "Mavone Piccolo". L'immobile è stato oggetto di domanda di condono ex L.47/85 Reg. n. 27972/B dichiarata improcedibile **con diffida non rinnovabile e ordine di demolizione dello stesso.**

Il Comune di Rimini tramite SORIT, ha attivato una procedura di riscossione coattiva mediante l'iscrizione di ipoteca amministrativa sanzionatoria per l'inottemperanza degli avvisi di demolizione.

L'acquirente pertanto sarà tenuto alla sua demolizione con l'ulteriore precisazione che in caso di inerzia potrà provvedere d'ufficio il Comune di Rimini, addossando al nuovo acquirente i costi della demolizione.

Nella stima si terranno conto dei costi di demolizione e di smaltimento, considerando che in presenza di un ordine di demolizione il bene non ha più un valore commerciale e anche il valore d'uso detenuto fino alla demolizione risulta limitatissimo (pari a nullo, tanto più insistendo su terreno consorziale).



Beni siti a Rimini, Loc. Spadarolo (RN)

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di beni situati della frazione di Rimini, località Spadarolo, in via dell'Osteria Pettini e più precisamente:

A Piena proprietà di fabbricato uso residenziale in Via dell'Osteria pettini,4
che si sviluppa su piano terra, piano primo e sottotetto (non accessibile).

Il tutto di vecchio impianto presumibilmente prebellico, costruito in aderenza con altri immobili così internamente distinto:

- Al piano terra ingresso, WC, tinello, ripostiglio sottoscala, cucina e vano scala di accesso al piano superiore.
- Al primo piano disimpegno, ripostiglio, corridoio, n.2 camere e n.1 bagno.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 78,82

B Autorimessa in corpo staccato situata in Via dell'Osteria Pettini, snc,
costruita in aderenza ad altri manufatti, con apertura a basculante in lamiera.

Il garage sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 15,50

(All.1- Doc. Fotografica)

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

Dalle ricerche effettuate non risulta presente alcun attestato relativo al fabbricato. Il CTU provvederà a redigere l'elaborato ed ad integrarlo appena disponibile salvo diverse disposizioni delle parti.

NOTA: La presente relazione viene svolta sulla base della situazione rilevata durante i sopralluoghi effettuati in data 04/08/2025 ed in data 13/04/2026.

Il fabbricato principale è accessibile dalla strada Osteria Pettini con accesso dalla part.76 com'è rappresentato nell'elaborato planimetrico della particella 76 Sub.9, (BCNC). Dalle verifiche non è stata rinvenuta alcuna servitù di passaggio.

(All.2 documentazione catastale)

La verifica si limita all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche sui fabbricati aderenti all'involucro edilizio, delle parti comuni e delle distanze dai confini di proprietà.

Beni identificati in catasto:

Fabbricato (A/3)

- **Catasto fabbricati:** intestato a XXXX (1/1)
Fg. 70, Part. 75, Sub. 1, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 78mq, Rendita €. 230,08
Derivante da: VARIAZIONE del 10/10/2016 Pratica n. RN0067543 in atti dal 10/10/2016 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 17269.1/2016) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2014 Pratica n. RN0030320 in atti dal 13/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14936.1/2014) CLASSAMENTO del 28/09/1989 in atti dal 16/11/1994 (n. 9517V.1/1989) AMPLIAMENTO del 28/09/1989 in atti dal 04/08/1990 (n. 9517V/1989) Impianto meccanografico del 30/06/1987
Confini Catastali: Part.74, Part.75, Part. 76, salvo diversi e come in fatto.
NOTA: Si rileva che l'indirizzo presente in visura non risulta aggiornato, viene indicata via Marecchiese n. 67 invece che via dell'Osteria Pettini n. 4.
Anche nel pignoramento viene indicato il vecchio indirizzo.

Mappale terreno sul quale si eleva il fabbricato:

- **Catasto terreni:** Fg. 70, Part. 75, qualità ente urbano, sup. catastale 136 mq.
Derivante da: Tipo Mappale del 08/11/2003 Pratica n. 103245 in atti dal 08/11/2003 (n. 6466.1/2003) e Tipo mappale n. 103245 del 04/09/1989 (vecchio impianto)
Confini Catastali: Part.74, Part.75, Part. 76, salvo diversi e come in fatto.

B.

Garage (C/6):

- **Catasto Fabbricati:** intestato a XXXX (1/1)
Fg. 70, Part. 125, Zona Cens. 3, Cat. C/6, consistenza 10mq, Sup. Cat. 10mq, Rendita 47,00.
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2025 Pratica n. RN0054379 in atti dal 03/07/2025 VARIAZIONE (n. 54379.1/2025) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 13/03/2014 Pratica n. RN0030322 in atti dal 13/03/2014 VARIAZIONE (n. 14938.1/2014) CLASSAMENTO del 02/09/1994 in atti dal 16/11/1994 (n.1372C.1/1994) COSTITUZIONE in atti dal 18/07/1990 (n. 1422N/1989)
Confini Catastali: Via dell'Osteria Pettini, part.126, Part.123, salvo diversi e come in fatto.
NOTA: Si rileva che l'indirizzo catastale riportato in visura non risulta aggiornato viene indicata via Marecchiese, snc invece che via dell'Osteria Pettini, snc.
Anche nel pignoramento viene indicato il vecchio indirizzo

Mappale terreno correlato:

- **Catasto terreni:** Fg. 70, Part. 125, qualità ente urbano, consistenza 00.09 ha
Derivante da: Tipo Mappale del 11/11/1997 in atti dal 18/12/1998 (n.103243.510/1989)
Confini Catastali: Via dell'Osteria Pettini, part.126, Part.123, salvo diversi e come in fatto.

(All.2 -Doc. catastale)

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Stefano Ripa
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Quanto al quesito n.1 di cui all'incarico, si attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea, la sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Visure aggiornate, estratto di mappa e planimetria catastale. (All. 2 - Doc. Catastale)
- Ispezioni ipotecarie (All.3 - Doc. Ipotecaria)
- Certificati, atto di provenienza (All. 5 – Certificati e Atti)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni come indicato nell'estratto dell'atto di matrimonio. (All.5-Certificati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona a ridosso della statale è prevalentemente artigianale, produttiva e in parte residenziale. I fabbricati sono situati in località Spadarolo alla via dell'Osteria Pettini strada perpendicolare alla via Marecchiese, arteria con traffico sostenuto di collegamento tra l'entroterra e il mare.

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I primi servizi secondari compresi gli uffici comunali distano (2 Km) scuole (3Km).

Collegamenti servizi (km): Stazione di Rimini (5,5 km), Casello di Rimini sud (6km), dal centro di Rimini (5km) e dal centro storico di Santarcangelo (9 km)

3. STATO DI POSSESSO:

Nel possesso dell'esecutato come riportato nel verbale di 1°accesso avvenuto il 04/08/2025. L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato in qualità di proprietario del bene in comunione alla moglie. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale, non è risultato in essere nessun contratto di locazione e/o comodato riguardante l'immobile. (All.5-Certificati)

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:

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da 0420 ING. FISCALE ART.7 COMMA2, LET.GG - QUATER D.L. N.70 DEL2011 - AVV. DI ACC. ESEC. ART1COMMA792 L.160-19 a favore della Società SORIT SOCIETA' E SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A., con sede a Ravenna **contro XXXX (1/1)** a firma XXXX in data 19/04/2024 rep. 925 iscritto in data 29/04/2024 ai nn. 811/6121

importo ipoteca: €. 47.848,30

importo capitale: €. 23.924,15

Domicilio Ipotecario eletto sede di Ravenna

Gravante sui beni siti a Rimini identificati al **Fg. 70, Part. 75, Sub. 1 (A/3) e Fg.70, Part. 125 (C/6).**

- **La sanzione di Euro 20.000,00 irrogata dal Comune di Rimini ai sensi dell'art. 31, comma 4bis, DPR 380/2001, rappresenta una "normale" sanzione amministrativa che non gode di particolari privilegi l'ipoteca è stata iscritta come garanzia dei costi.**
- **Nel caso in cui il bene dovesse essere venduto l'acquirente sarà tenuto alla demolizione, con l'ulteriore precisazione che in caso di inerzia potrà provvedere d'ufficio il Comune, addossando al nuovo acquirente i costi della demolizione.**

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
4.1.5. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX contro XXXX (1/1)** a firma del Tribunale di Arezzo in data 11/05/2022 rep. 476/2022 iscritto in data 30/01/2023 ai nn. 180/1412

importo ipoteca: €. 20.000,00

importo capitale: €. 11.813,70

Domicilio Ipotecario eletto in c/o XXXX Rimini

Ipoteca gravante sui beni siti a Rimini identificati al **Fg. 70, Part. 75, Sub. 1 (A/3) e Fg.70, Part. 125 (C/6)**.

➤ **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da 0420 ING. FISCALE ART.7 COMMA2, LET.GG - QUATER D.L. N.70 DEL2011 - AVV. DI ACC. ESEC. ART1COMMA792 L.160-19 a favore della Società SORIT SOCIETA' E SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A., con sede a Ravenna **contro XXXX (1/1)** a firma XXXX in data 19/04/2024 rep. 925 iscritto in data 29/04/2024 ai nn. 811/6121

importo ipoteca: €. 47.848,30

importo capitale: €. 23.924,15

Domicilio Ipotecario eletto sede di Ravenna

Gravante sui beni siti a Rimini identificati al **Fg. 70, Part. 75, Sub. 1 (A/3) e Fg.70, Part. 125 (C/6)**.

NOTA:

- Come ogni altra ipoteca, a prescindere dalla effettiva soddisfazione del creditore iscritto, la cancellazione del gravame seguirà l'iter burocratico e verrà cancellato dal Tribunale all'esito della procedura.

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di **XXXX contro XXXX (1/1)** a firma del Tribunale di Arezzo in data 20/05/2024 rep. 485/2024 iscritto in data 24/07/2024 ai nn. 1557/10965

importo ipoteca: €. 15.000,00

importo capitale: €. 6.400,00

Domicilio Ipotecario eletto in c/o XXXX Rimini

Ipoteca gravante sui beni siti a Rimini identificati al **Fg. 70, Part. 75, Sub. 1 (A/3) e Fg.70, Part. 125 (C/6)**.

Descrizione: SENTENZA TRIBUNALE DI AREZZO N.485/2024 DECISA IL 20/05/2024 PUBBLICATA IL 20/05/2024 RG N.1875/2024 REPERT.690/2024 DEL 20/05/2024 SENTENZA CRONOL. 5127/2024 DEL 20/05/2024 CON CONDANNA A XXXX ALLE SP ESE DI GIUDIZIO PER E 6.400,00 OLTRE ACCESSORI A GARANZIA SI ISCRIVE I POTECA PER E 15.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX (1/1)** emesso da Tribunale di Rimini in data 14/12/2024 rep. 4458/2024 trascritto a Rimini in data **09/01/2025 ai nn. 283/369** Gravante sui beni siti a Rimini identificati al **Fg. 70, Part. 75, Sub. 1 (A/3) e Fg.70, Part. 125 (C/6)**.

Domicilio Ipotecario eletto c/o XXXX Rimini.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 813,24** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data odierna del presente elaborato in quanto saranno determinati dal delegato alla vendita (presso il quale dovranno essere verificati) in funzione del prezzo di aggiudicazione:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€. 20.000,00	€. 100,00	€. 35,00	€. 135,00
Ipoteca conc. amministrativa	€. 47.848,30	€ 239.24	€.35,00	€. 274,24
Ipoteca giudiziale	€. 15.000,00	€. 75,00	€. 35,00	€. 110,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 813,24

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco aggiornato delle formalità in data 20/05/2026 è l'*allegato n.3*.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Non Conforme*

ABITAZIONE PRINCIPALE (Fg.70, Part.75, Sub.1)

L'accesso agli atti, eseguito dalla sottoscritta in data 09/10/2025 (avvenuto tramite richiesta pec e successivo invio da parte del personale dell'ufficio tecnico addetto alle ricerche dei precedenti edilizi), ha rinvenuto come ultimo titolo ed elaborato grafico il Condono L.47/85 Sanatoria n. 27968 reg. **n. 27972/A**. Rispetto a quanto indicato nella sanatoria, a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 04/08/2025 ed in data 13/04/2026 sono emerse le seguenti difformità:

- Al Piano Terra nell'area dell'ingresso è stato ricavato un WC di dim. 1,20x1,87
- Al Piano Primo una camera è stata suddivisa con una parete ed è stato ricavato un disimpegno.

Queste difformità andranno verificate con l'amministrazione comunale e regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia secondo modalità e costi non determinabili anticipatamente.



Relativamente agli aspetti strutturali, con particolare riferimento alla sicurezza statica dell'edificio, come segnalato in premessa, essendo state rilevate evidenti lesioni a carico della muratura esterna è stata richiesta una consulenza tecnica che specifica: *“la presenza del grave dissesto nella zona del porticato, porta ad affermare, senza la necessità di effettuare calcoli relativi alla staticità, che l'edificio non può essere considerato sicuro nella sua interezza. Temporaneamente sono stati inseriti dei puntelli in ferro, posti nell'intradosso esterno lungo la trave al piano terra, per sostenere la muratura che si presenta lesionata in più punti esternamente e internamente.*

Al fine puramente indicativo e non esaustivo è stato preventivato un intervento volto alla messa in sicurezza con la sostituzione della trave in legno con altra in acciaio opportunamente calcolata, il ripristino della continuità strutturale della soprastante muratura, la verifica della staticità dei muri perimetrali del portico ed eventuale loro consolidamento, ed anche delle relative fondazioni. Il tutto, naturalmente, previa presentazione di progetto strutturale ed edilizio presso i competenti uffici.

Il costo per tale intervento, tenuto conto che questo sarà determinabile solo dopo la redazione di un progetto strutturale, salvo altre problematiche che potrebbero evidenziarsi in occasione delle opportune verifiche preliminari, potrebbe essere nell'ordine di € 30.000, da ritenersi comunque puramente indicativo.”

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico di Rimini si è potuto riscontrare che per mettere temporaneamente in sicurezza il fabbricato in caso di necessità di interventi urgenti per garantire la pubblica incolumità si possono valutare interventi provvisori compatibili con l'art. 120 del RUE (in queste casistiche quasi sempre si esegue quanto riportato nell'Ordinanza dei vigili del fuoco di rilievo dei danni).

In assenza delle circostanze straordinarie riportate in tale articolo invece occorre una pratica edilizia ordinaria con relative spese riferite al costo per il deposito delle pratiche edilizie dei diritti di segreteria.

NOTA: Le indicazioni tecniche riportate hanno funzione meramente indicativa, si precisa che le modalità ed i costi effettivi andranno preventivamente verificati dal potenziale aggiudicatario.

Resterà a carico della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici con un proprio tecnico propedeutiche all'acquisto e alla presentazione di un progetto strutturale ed edilizio che tenga conto delle normative e delle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione che potrebbero essere oggetto di aggiornamento amministrativo e pertanto non valutabili anticipatamente.

Si precisa che in sede di stima si terrà conto delle criticità urbanistiche e strutturali rilevate.



Conformità urbanistico edilizia: NON Conforme
GARAGE (Fg.70, part.125)

Per quanto riguarda il garage la documentazione reperita mediante accesso agli atti, ha prodotto come ultimo titolo ed elaborato grafico la Sanatoria n. 27968 reg. n. 27972/B.

Tale sanatoria è stata dichiarata improcedibile in quanto le opere abusive insistevano sul terreno del Consorzio di Bonifica il quale esprimeva parere negativo con conseguente diniego della pratica.

Il fabbricato risulta anche oggetto del procedimento repressivo n. 11151/7589 a seguito della segnalazione dei controlli edilizi che ha evidenziato, che il manufatto a garage posto sul ciglio stradale, oggetto di ampliamento con superficie interna pari a mq. 14,84 e con altezza interna da un minimo di ml. 2,54 ad un massimo di ml. 2,72 dovrà essere demolito.

Si stima che per eseguire tali demolizioni applicando come costi €. 200,00/mc. ricavati dal tariffario prezzi edili di Rimini 2025/2026 tenuto conto delle dimensioni del manufatto si avranno per la demolizione e lo smaltimento costi indicativi intorno a €. 8.000,00.

Si precisa che in sede di stima si terrà conto delle criticità urbanistiche e strutturali e delle spese di demolizione.

NOTA: La verifica urbanistica-catastale è stata effettuata con misure a campione e 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, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi in quanto non oggetto dell'incarico. (All.4- Doc. Edilizia)

4.3.2. *Conformità catastale:*

ABITAZIONE PRINCIPALE (Fg.70, Part.75, Sub.1)

Per quanto riguarda la verifica di conformità catastale del Sub.1 (Cat. A/3) questo risulta accatastato in data 28/09/1989 dove le planimetrie di primo impianto riportano le stesse difformità urbanistiche e pertanto il CTU resta a disposizione qualora in sede di udienza si decidesse di procedere all'aggiornamento catastale secondo costi preventivati pari a €. 600,00 oltre diritti e oneri di legge.

Nell'occasione verranno aggiornati anche i dati relativi all'indirizzo dell'immobile che riporta ancora come dicitura Via Marecchiese n.67.

Conformità catastale:

GARAGE (Fg.70, part.125)

Per quanto riguarda la verifica di conformità catastale (Cat. C/6) questo risulta accatastato in data 28/09/1989 dove le planimetrie di primo impianto riportano le stesse difformità riscontrate urbanisticamente. Dovendo procedere alla demolizione dell'immobile, si ritiene che tale adempimento di aggiornamento dovrà essere eseguito al completamento dell'iter burocratico, il CTU resta comunque a disposizione in base a quanto si vorrà disporre in sede di udienza.

NOTA: Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono state reperite eventuali spese di gestione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX (1/1) proprietario dal 02/02/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 02/02/2001 rep. Nn. 170513/12555 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data **06/02/2001 ai nn. 1076/1549.**

(Atto riportato nell'allegato n.5- Certificati e Atti)

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX (1/1) dal 14/05/1991 al 02/02/2001 con atto a firma XXXX in data 14/05/1991 nn. 54765/4674 reg.to il 28/05/1991 al n. 2146/IV, trascritto il 16/05/1991 reg. 3472/4633.

XXXX acquista, dai coniugi XXXX e XXXX, la piena proprietà di fabbricato urbano di vecchissima costruzione risalente a data anteriore al 19/09/1967.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Accesso agli atti effettuato presso il Comune di Rimini che ha fornito via e-mail la seguente documentazione; non si risponde di eventuali mancanze per documentazione non fornita dal suddetto ufficio.

- Documentazione riferita al fabbricato uso abitazione:

- 1) Sanatoria Mod. 47/85 n. 27968 reg. n. 27972/A, rilasciata in data 05/05/2014 per opere abusive all'edificio a nome di XXXX presentata in data 31/03/1987

- Documentazione riferita al fabbricato uso garage:

- 1) Domanda di condono ex L.47/85 Reg. n. 27972/B a nome di XXXX, dichiarata improcedibile con diffida non rinnovabile e ripristino dei luoghi ex art.55 del DPR 380/01 prot. N. 39384 del 03/03/2014, ricevuta il 11/03/2014 con scadenza all'11/06/2014. Tale diffida è inserita all'interno di un procedimento repressivo Reg. n. 1151/7589/4231 in quanto mai attuata la demolizione.
- 2) Fascicolo amministrativo Reg. 1151/7589 manufatto adibito a garage non è suscettibile di sanatoria.
- 3) Parere di improcedibilità da parte del Consorzio di Bonifica in data 10/10/2013 prot. 185938 (richiamato il parere idraulico negativo già espresso prot. N. 231/UT05 del 11/02/1998, richiamata l'integrazione del 27/06/2013 prot. 15852/RN/1621 con mancata presentazione delle integrazioni)
- 4) Accertamento tecnico in data 07/05/2013 (prot. 1151/7589): "L'opera sopra descritta è priva di titolo abilitativo e di autorizzazione sismica, si configura come nuova costruzione lett.G alleg. L.R. n.31 del 25/11/2002 già segnalata all'A.G. con prot.n. 997/66212-A/a il 2/04/1997 rif.1591/97 RGNR."
- 5) Diffida di demolizione in data 03/03/2014 Prot. 39384 alla demolizione delle opere abusive come sopra specificate consistenti in 1) manufatto di mq 11,16, destinato a garage, realizzate presso l'immobile sito in Rimini, Via Osteria Pettini al Fg. 70 map.125 con conseguente ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di novanta (90) giorni decorrenti dalla data di notifica della presente ordinanza.
- 6) Vista la diffida non ottemperata in data 15/11/2021 si ordina la rimozione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi, delle opere abusive realizzate in Via dell'Osteria Pettini snc (Foglio 70, particella 125) in parte su area di proprietà privata ed in parte su area consorziale denominata "affluente sx Mavone Piccolo".

- 7) In data 27/09/2022, prot. n. 326459 – attivazione procedura esecuzione coattiva; in data 28/09/2022, prot. n. 328217 – sanzione articolo 31, comma 4bis, minima; in data 03/02/2023, prot. 39354 – sanzione articolo 31, comma 4bis, massima
- 8) In data 02/08/2023, protocollo n.0271053/2023 richiesta attivazione procedura di riscossione coattiva XXXX a carico di XXXX.

(All.4- Doc. Edilizia)

Descrizione
Abitazione e garage

Proprietà 1/1 di fabbricato sito a Rimini, località Spadarolo, Via Dell'Osteria Pettini,4

DESCRIZIONE FABBRICATO:

Trattasi di fabbricato pre-bellico, costruito in adiacenza ad altre abitazioni, posto su due piani, in muratura portante identificato all'interno della zona ASP3.

Ad oggi il fabbricato a seguito dei sopralluoghi eseguiti in data 04/08/2025 ed in data 13/04/2026 risulta in un pessimo stato manutentivo, al piano terra nel sotto portico è presente una trave ammalorata in legno in corrispondenza del muro perimetrale. Questa trave originariamente era protetta da una finitura ad intonaco, oggi non più presente, con conseguente profondo deterioramento della trave stessa esposta agli agenti atmosferici. Sono stati infatti inseriti alcuni puntelli per tentare di ovviare al cedimento. Anche le altre porzioni del fabbricato si trovano in mediocre stato manutentivo ma non presentano evidenti lesioni a carico delle strutture.

Il prospetto sul retro risulta intonacato ma nella parte di zoccolatura presenta segni di scrostatura e distacco di intonaco per l'umidità di risalita. Il cornicione di gronda posto sul retro risulta interrotto superiormente e manca il pluviale a terra.

Internamente gli ambienti al piano terra (tinello ingresso, cucina, bagno, vano scale) sono tutti rifiniti con rivestimento di piastrelle sul pavimento e anche alle pareti e presentano una controsoffittatura di pannelli il tutto in scarso stato manutentivo. Al primo piano le camere sono state verniciate, i pavimenti sono in ceramica e al soffitto sono presenti pannelli di rivestimento. Nel bagno sono presenti rivestimenti di ceramica.

Proprietà 1/1 di garage Via Dell'Osteria Pettini,snc

DESCRIZIONE GARAGE:

Trattasi di manufatto in laterizio costruito in aderenza con altri fabbricati posti lungo la via Dell'Osteria Pettini, edificato in parte su terreno privato e in parte su terreno demaniale di proprietà del Consorzio di Bonifica denominato "Mavone Piccolo". Trattasi di immobile a forma rettangolare di 11,63 mq.(interni) in uno scarso stato manutentivo e oggetto di ordinanza di demolizione.

(All.1-Doc. Fotografica)

NOTA: Si fa presente che non è stata eseguita la verifica dell'effettiva posizione degli allineamenti di confine in quanto esorbitante l'incarico conferito; la stima viene eseguita sulla base della superficie riportata nelle planimetrie urbanistiche dell'ultimo titolo depositato e senza alcuna altra verifica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE approvato con variante specifica ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017 approvata con Del. C.C. n. 9 del 25/03/2021, il fabbricato si colloca all'interno della **Tavola 17: - Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale** – ASP3 – LOTTI RESIDENZIALI INGLOBATI NEGLI ASP e/o APF (art.70)

INTERVENTI AMMESSI: MO, MS,RRE,RE

(All.4-Doc. Edilizia-Tav.RUE)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. Piano terra part.75	Sup. reale lorda	38,30	1	38,30
Sup. primo piano part.75	Sup. reale lorda	40,52	1	40,52
Totale	Sup. reale lorda			78,82
Garage Part.125	Sup. reale lorda	15,50mq	1	15,50
Totale	Sup. reale lorda			15,50

Nota: Le superfici conteggiate nella presente tabella sono state ricavate in base all'ultimo titolo edilizio e rilevate sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche descrittive FABBRICATO

Caratteristiche strutturali fabbricato:

Struttura portante: tipologia: struttura portante in muratura (pietra e mattoni in laterizio) Condizioni: da ristrutturare, sono presenti lesioni nella muratura

Pareti interne tipologia: in laterizio Condizioni: mediocri

Copertura: tipologia: a falde e copertura in coppi, copertura vano scala in lamiera grecata Condizioni: scarse da ristrutturare

NOTA: Sulla copertura che insiste sul vano scala di ingresso dell'abitazione, non sono state effettuate verifiche sulla composizione dei materiali di chiusura (lamiera grecata, controsoffitto in pannelli) e neppure sono state valutate eventuali infiltrazioni, in quanto non rientranti nell'incarico.

Anche la copertura del fabbricato non è stata verificata con indagini suppletive atte a indagare ulteriori ammaloramenti o eventuali infiltrazioni. Il primo piano risulta controsoffittato e non presenta comunicazioni con il sottotetto che non è stato ispezionato.

Facciata: tipologia: intonacata Condizioni: scarse con lesioni nella muratura

Vano Scala interno di smistamento ai piani: Tipologia: con scale in graniglia condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: finestre in legno protezione: scuri esterni Condizioni: scarse

Porte interne: tipologia: in tamburato Condizioni: scarse

Pavim. Interna: materiale: ceramica/gres Condizioni: scarse

Portone di ingresso: tipologia: in alluminio Condizioni: mediocri

Rivestimenti: tipologia: in ceramica nell'ingresso, nei bagni, nella cucina, nel soggiorno e nel disimpegno Condizioni: da ripristinare

Sanitari: tipologia: ceramica Condizioni: scarse

Controsoffitto tipologia: pannelli attaccati al soffitto Condizioni: scarse e distacco in più punti

Impianti:

Per quanto riguarda la parte impiantistica, durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare il funzionamento:

Condizionamento: tipologia: NON PRESENTE.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Stefano Ripa
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza

Gas:	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute, conformità: non presente
Elettrico:	tipologia: sottotraccia e in parte fuori traccia condizioni: non conosciute, conformità: non presente
Idrico:	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute, conformità: non presente
Termico /Riscaldamento:	Tipologia: impianto con termosifoni presenti solo nel tinello e nelle camere, condizioni: non conosciute, conformità: non presente
Citofonico:	tipologia: PRESENTE un campanello esterno

Caratteristiche descrittive GARAGE

Caratteristiche strutturali fabbricato:

Struttura portante: tipologia: struttura portante in muratura (pietra e mattoni in laterizio) Condizioni: scarse

Copertura: tipologia: in laterizio Condizioni: scarse

Per quanto riguarda la parte impiantistica, durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare il funzionamento.

NOTA: Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive e pertanto per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto; Come già specificato la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto di quanto rilevato al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica le superfici totali nette interne riferite a agli immobili.

IMMOBILE Fg.70, Part.75, Sub.1				
Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	1,95	2,27	S	mediocri
Bagno	2,41	2,27	S	mediocri
Tinello	14,06	2,38	O	mediocri
Ripostiglio sottoscala1	1,98	/	/	mediocri
Cucina	4,80	2,40	/	mediocri
Ripostiglio sottoscala2	1,39	/	/	mediocri
Vano scala	4,06	/	S	mediocri
Piano Primo				
Disimpegno	2,03	2,68	S	
Ripostiglio	2,67	2,68	O	mediocri
Disimpegno/corridoio	3,65	2,68	/	mediocri
Camera	11,22	2,68	N	mediocri
Cameretta	7,88	2,71	S	mediocri
bagno	2,65	2,70	/	mediocri

GARAGE Fg.70, Part.125, Sub.1				
Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
GARAGE	14,84	2,70	/	scarse

La documentazione fotografica è l'allegato n.1. Mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione.

Analisi della zona e di mercato: L'immobile è ubicato nel Comune di Rimini nelle vicinanze della Via Marecchiese arteria stradale che collega Rimini all'entroterra di Verucchio, Santarcangelo. Il lotto si trova collocato all'interno di un vecchio borgo di case costruite in aderenza nella zona di RUE denominata ASP.

Le fonti più generali del mercato riportano i seguenti valori:

Il rapporto OMI del 2° semestre 2025 riporta per la zona di Rimini, periferica/Via Marecchiese a monte della statale, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di compravendita che vanno da un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 2.200,00.

Il BorsinoImmobiliare.it indica una quotazione per le abitazioni di tipo economico, nella Zona semiperiferica di via Marecchiese a Monte della statale in seconda fascia valori minimi di €/mq 1.438,00 medi di €/mq 1.691,00 ed valori massimi di €/mq 1.945,00.

Il rapporto FIAIP riporta per la zona "Padulli" adiacente alla Marecchiese, valori per gli immobili da ristrutturare completamente da €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00. Vengono comunque confermati i valori delle abitazioni in buono stato per la zona a monte della Marecchiese che oscillano tra €/mq 1.600,00 a €/mq 2.400,00. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, considerando che si tratta di un immobile di vecchio impianto, vetusto e obsoleto con problematiche statiche e strutturali, si ritiene applicabile come parametro estimativo, il coefficiente di deprezzamento pari al 40% (per gli immobili con oltre 60anni)

Pertanto dall'analisi svolta se consideriamo come valore delle compravendite nella zona periferica/Via Marecchiese a monte della SS16 il valore medio di €/mq 1.600,00 decurtando la percentuale di deprezzamento si avrà €/mq. 960,00.

Se si considerano inoltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le problematiche relative alla struttura dell'abitazione dell'abitazione, i costi per ripristino delle lesioni alle pareti esterne portanti, il mediocre stato di conservazione dell'immobile, le crepe strutturali, l'orientamento, la posizione dell'immobile (inserito in una zona periferica con funzioni produttive non propriamente residenziali) e la lontananza dai servizi si ritiene che il valore più consono possa attestarsi su €/mq. 900,00.

Per quanto riguarda il garage, in presenza di un ordine di demolizione il bene non ha più un valore commerciale sebbene molto limitatamente possa mantenere un valore d'uso fino alla demolizione è considerato pari a nullo, tanto più insistendo su terreno consorziale. Ai fini della stima anche il terreno privato di 9 mq (ente urbano-terreno non edificabile) posto a confine della fossa consorziale secondo le indagini svolte assume un valore irrisorio.

Pertanto in riferimento al garage verranno decurtate esclusivamente i costi indicati per le spese di demolizione smaltimento pari a €. 8.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Rimini, osservatori generali del mercato: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate Omi, Borsino Immobiliare, Rapporto FIAIP.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Stefano Ripa
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza



8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A- fabbricato	78,82	900,00	70.938,00
B- Garage (in demolizione)	15,50	0	0

- Valore corpo:

€ 70.938,00

- Valore complessivo intero (1/1)

€ 70.938,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A+B		78,82	70.938,00	70.938,00



VALORE INTERO

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 70.938,00-

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.093,80=

Valore totale dell'intero

€ 63.844,20

Detrazione spese di demolizione

€ 8.000,00

€ 55.844,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

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

€ 55.800,00

La presente relazione si compone di pagine 15 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 -Documentazione fotografica RGE 3/2025;
2. ALL.2 -Documentazione catastale RGE 3/2025;
3. ALL.3 -Documentazione ipotecaria RGE 3/2025;
4. ALL.4 -Documentazione edilizia RGE 3/2025;
5. ALL.5 -Certificati e atti RGE 3/2025;

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali osservazioni.

Rimini 26/05/2026

L'Esperto ex art. 568 Cpc
Arch. Chiara Mazza



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Stefano Ripa
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza

