



**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**

**Juliet spa**

contro

.....



N. Gen. Rep. **000030/21**



**Giudice Dr. Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Kristel Torri**



*Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini  
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8  
C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400*



*con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16  
telefono: 0541785815  
cellulare: 3488753871  
fax: 0541635553  
mail:info@robertoventurini.com*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

1/16



## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Riccione (Rimini) Viale Trebaci 16.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due wc, disimpegno per una superficie lorda di circa 99 mq, due logge per totali mq 5 circa, due balconi di circa 8 e 10 mq l'uno. Il box auto al PS1 ha una superficie di circa 25 mq.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 14 mappale 1430 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 107; totale escluse aree scoperte 100 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 1.043,89.  
Coerenze: parti comuni, corpo sub 16, salvo diversi e come in fatto.
  - Fabbricati: foglio 14 mappale 1430 subalterno 34, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 28 mq, composto da vani 25 mq, posto al piano S1, - rendita: € 223,37.  
Coerenze: parti comuni, corpo 64, 54, salvo diversi e come in fatto.
- L'Attestato di Prestazione Energetica** n. 0532-486899-2023 rilasciato il 22/10/2023 con scadenza il 22/10/2033 colloca l'unità immobiliare in classe energetica C (allegato 8).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc, costituita dal certificato notarile datato 29 aprile 2021, riporta quale primo atto di provenienza l'atto di compravendita per notar Zaccarelli del 4 settembre 1980, rep. 208833 in luogo dell'atto di compravendita con scrittura privata con autentica di firme del notar Enrico Zaccarelli dell'1 febbraio 1984 Rep. 234.240, risultando pertanto non coperto il ventennio alla data della certificazione per circa undici anni. Il sottoscritto segnalava tale lacuna al GE con relazione del 24 ottobre 2023, ove precisava che il terreno sul quale insiste il compendio di cui le uu.ii. oggetto di stima sono parte non deriva dall'originaria particella 12, acquistata con l'atto Zaccarelli del 1980, ma dalla particella 54 acquistata con l'atto Zaccarelli del 1984. All'udienza dell'1/12/23 il GE assegnava al Procedente termine per verifiche successivamente alle quali veniva depositata in atti, con nota di deposito del 13/3/2024, "Correzione di certificazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari" portante, relativamente ai cespiti oggetto di pignoramento, descrizione degli immobili con correzione della denominazione del comune da "Roccione" in "Riccione", storica catasto, cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza, formalità pregiudizievoli. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con: le visure aggiornate l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali (allegato 2).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

2/16

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica (Zona Omi Colle dei Pini, codice Omi D3), residenziale, a traffico scorrevole, con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone  
limitrofe:

centro del capoluogo; i principali centri limitrofi sono Rimini.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi giusta contratto di locazione abitativa (allegato 4) ai sensi della legge n. 431/1998, datato 20.7.2013, registrato il 13.8.2013, opponibile alla procedura in quanto trascritto anteriormente alla trascrizione del pignoramento, ed avente durata fino al 19.4.2025, e con canone mensile di Euro 600,00.

## 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:

Atto d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di Comune di Riccione contro .....a firma di notar Luisa Rossi in data 18/12/2006 rep. 17358, trascritto a Rimini in data 08/01/2007 Art. 212 - Con tale atto la società "....." come sopra rappresentata si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Riccione, l'area di mq.293,38, completamente attrezzata a cura e spese del richiedente il permesso di costruire, da destinare a parcheggi di tipo P1 come individuata nell'elaborato di progetto allegato al Permesso di Costruire n.84/2006.

Atto d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di Comune di Riccione contro .....a firma di notar Luisa Rossi in data 18/12/2006 rep. 17359, trascritto a Rimini in data 08/01/2007 Art. 213 - Con tale atto la società ..... si obbliga con effetto anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare e mantenere all'uso prescritto l'autorimessa del tipo P3 per la superficie di mq.1.330,40 da realizzare al piano interrato del fabbricato urbano sito in Comune di Riccione, da erigersi su area censita a Catasto Terreni al foglio 19 col mappale 1404, così come meglio risulta dall'elaborato grafico allegato all'atto.

#### 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:

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA, contro .....**, a firma di notar Luisa Rossi in data 13/02/2004 rep. 11819, iscritto a Rimini in data 14/02/2004 Rp 459, Rg 2046.

importo ipoteca: € 9.920.000,00

importo capitale: 4.960.000,00

L'ipoteca grava beni all'epoca consistenti in terreni identificati al foglio 19 del comune di Riccione particelle 7, 20, 1322 e 1323. La visura storica dell'attuale particella 1430 sulla quale insiste il compendio di cui le due uu.ii. pignorate sono parte ne indica la costituzione per frazionamento dalla particella 1322. Per la certezza di tale provenienza è necessario esperire le verifiche negli archivi catastali che il sottoscritto rimette all'autorizzazione della S.V.

Domicilio ipotecario eletto in Cesena, Corso Garibaldi 18.

Annotata di 7 restrizione di beni (Rp 1233/2006, 2964/2009, 2209/2014, 178/2015, 1237/2015, 2595/2017, 1469/2021), riduzione di somma Rp 2965/2009, frazionamento in quota Rp 2966/2009.

**Si dà atto che sono iscritte n. 17 ipoteche giudiziali** iscritte presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 5 ottobre 2010 ai numeri 3580 - 3581 - 3582 - 3583 - 3584 - 3585 - 3586, 3587, 3588 - 3589 - 3590 - 3591 - 3592 - 3593 - 3594 - 3595 reg. part., tutte contro la Società "...." in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Rimini in data 1° settembre 2010 rep. 12375: dette ipoteche sono solo formalmente gravanti ma non sostanzialmente gravanti in base al disposto dell'art 2645 bis 3' comma cc.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Berenice SPV contro ..... a firma di Ufficiale Giudiziario in data 09/02/2021 ai nn. 315, trascritto a Rimini in data 12/03/2021 Rp 2476, Rg 3535 - Le uu.ii. oggetto della presente relazione sono individuate come Immobile 7 e Immobile 8.

Annotato di restrizione di beni con annotazione n. 2543 del 5/11/2021.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	9.920.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 2476			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 329,00</b>

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità delle ditte proprietarie succedutesi nel ventennio e aggiornati al 24/06/2024 sono allegati al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Verifiche eseguite sulla base della DIA n. 40 2008

Sub 34 (box auto): lievi differenze nelle dimensioni dell'asola posta sulla parete di fondo del garage: l'ampiezza si riduce di circa 20 cm e l'altezza aumenta di 5 cm; la difformità riduce l'area dell'asola dell'acqua di 5 cm quadrati; per la verifica del rispetto del requisito dell'areazione occorre l'ausilio di un tecnico specializzato che si rimette all'autorizzazione della S.V. L'altezza massima del locale riscontrata in prossimità della piletta centrale è pari a 255 cm contro i 250 cm previsti; l'altezza media del locale è pari a 252 cm; la difformità è compresa nelle tolleranze edilizie. Piccole differenze nelle misure perimetrali dell'unità comprese nelle tolleranze.

Sub 17 (appartamento): lievi difformità nella distribuzione interna da considerarsi comprese nelle tolleranze di cantiere ad eccezione del maggiore spessore quantificabile in circa 10 cm della parete tra il wc padronale e il disimpegno nella zona notte (parete posizionata sul fianco della doccia).

Le altezze interne dei vani risultano mediamente più basse di circa 2 cm rispetto ai 270 cm di progetto. Solo il vano adibito a cucina risulta regolare; l'altezza del disimpegno posto nella zona notte risulta di 238 cm contro i previsti 204 cm.

La loggia posta sul lato sud dell'unità immobiliare risulta avere una luce netta di cm 328 x 80 mentre da progetto ha le dimensioni di cm 350 x 80; tale difformità eccede le previste tolleranze. Si presume che possa derivare dalla presenza di canalizzazioni tecnologiche in quanto gli ambienti interni rispettano le dimensioni previste.

Anche la loggia posta sul lato nord dell'unità immobiliare evidenzia leggere difformità nel dimensionamento ma che si possono considerare rientranti nelle tolleranze.

La verifica dei parapetti murari ai balconi evidenzia un aumento di spessore di circa 5 cm rispetto alla planimetria progettuale mentre le sezioni di progetto rappresentano discretamente la situazione reale.

Come richiesto dal quesito posto allo stimatore, si precisa che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 relativamente alla sussistenza del requisito temporale, essendo le ragioni del credito per il quale si agisce (ipoteca a firma di notar Luisa Rossi in data 13/02/2004) antecedenti all'entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio; occorre tuttavia precisare che alla data di riferimento non sussistevano le ragioni della sanatoria in quanto non esisteva l'immobile oggetto della presente relazione, i cui lavori di edificazione sono iniziati oltre due anni dopo con Permesso di Costruire rilasciato in data 11/07/2007. La praticabilità del ricorso alle norme sull'accesso alla sanatoria edilizia si ritiene debba essere verificata presso il Comune di Riccione mediante presentazione di apposita richiesta previa autorizzazione della S.V., nel caso incaricandovi apposito ausiliario.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Si ritiene che le restanti difformità sopra descritte possano essere regolarizzate mediante un intervento che preveda tra l'altro il ripristino dell'altezza di 270 cm egli ambienti ove risulta inferiore e la regolarizzazione delle ulteriori difformità sopra evidenziate; le modalità di attuazione di tale intervento, che possono anche comportare la rimozione del riscaldamento a pavimento, e la definizione delle pratiche edilizie allo scopo necessarie, inclusa la pratica per le verifiche e il rilascio dell'agibilità e i relativi costi, comportano la formulazione di apposite soluzioni progettuali che necessitano il ricorso ad un tecnico ausiliario per la cui nomina il sottoscritto si rimette all'autorizzazione della S.V.

La modalità di regolarizzazione qui ipotizzata deve comunque ritenersi puramente indicativa e le effettive modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali anche in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico 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 relativamente al restante edificio e all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area comune.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sub 34 (box auto): l'apertura per aria e luce presente sulla parete di fondo è ridotta in ampiezza di circa 20 cm; la sagoma e la dimensione della bocca di lupo è lievemente difforme da quella rappresentata in planimetria; la pavimentazione è leggermente in pendenza per la raccolta acqua; ne consegue la presenza di due altezze: minima 250 cm, massima 255 cm; la consistenza catastale di 25 mq si ritiene conforme per arrotondamento. Le descritte difformità non comportano la variazione della rendita catastale.

Sub 17 (appartamento): lievi difformità nella rappresentazione grafica da ritenersi tollerabili; riduzione della superficie della loggia antistante la cucina; maggiore spessore dei parapetti bassi dei balconi; maggiore spessore di parete interna divisoria tra wc doccia e disimpegno; inesistenza delle canne fumarie rappresentate sulla pavimentazione dei balconi; la cucina rispetta l'altezza di 270 cm dichiarata mentre gli altri vani e accessori diretti risultano avere un'altezza di cm 267/268; il disimpegno tra zona giorno e zona notte ha un'altezza di 238 cm non dichiarata; la consistenza catastale indicata in visura si ritiene conforme.

Le descritte difformità non comportano la variazione della rendita catastale. L'omessa indicazione dell'altezza diversa dagli altri vani nel disimpegno non rispetta la normativa catastale è può essere regolarizzata mediante presentazione di Docfa di variazione per un costo di 500,00 per onorari, 50,00 per diritti, oltre spese e oneri di legge che si rimette all'autorizzazione della S.V., nell'eventualità incaricando l'ausiliario del sottoscritto, geom. Domenico Rughì.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Situazione condominiale:** Il 26 giugno 2024 l'amministratore del condominio ha informato il sottoscritto che a tale data sussistono i seguenti crediti:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

- le spese annue ordinarie a saldo esercizio dal 01.08.2022 al 31.12.2023 ammontano a: €. 1.004,12 per il subalterno 17 (il locatario ha versato €. 892,79, pertanto il debito è pari ad €. 111,33) e a €. 86,92 per il subalterno 34 (il locatario ha versato €. 74,60, - pertanto il debito è pari ad €. 12,32).

- le spese preventivate per l'esercizio in corso dal 01.08.2023 al 31.07.2024 ammontano a:

€. 801,33 per il subalterno 17

€. 68,82 per il subalterno 34

Inoltre vi è un arretrato ordinario fino alla data del 31.07.2022 di €. 1.529,35 per il subalterno 17 e €. 205,01 per il subalterno 34.

Infine vi è un debito per lavori straordinari pari a €. 3.395,89 per il subalterno n. 17 e €. 260,87 per il subalterno n. 34.

I suddetti importi sono tutti da pagare

Sono in corso pratiche per riscossione mediante procedura giudiziale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 05/06/2018 ad oggi in forza di conferimento in società a firma di notar Andrea Scoccianti in data 05/06/2018 rep. 40397/19844, trascritto a Rimini in data 20/06/2018 Art. 5144 (allegato 5).

### 6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario da data antecedente il ventennio al 01/02/1984

..... proprietario dal 01/02/1984 al 17/12/2010 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Zaccarelli in data 01/02/1984 Rep. 234240, trascritto a Rimini in data 02/03/1984 Art. 1582. L'attuale particella 1430 del foglio 19 è derivata per successivi atti di fusione e frazionamento dalla particella 54, acquistata con il presente atto di compravendita unitamente alla particella 7 del medesimo foglio di mappa numero 19 e alle particelle mappali 30 e 31 del foglio di mappa 13. Successivamente all'acquisto, con tipo di frazionamento e fusione TF 3/85 (n.902901.1/1985), la particella 54 è stata unita, assieme ad altre (o porzioni di altre, genesi esatta verificabile solo previa acquisizione di detto TF), alla particella 12 che nella visura storica qui allegata al numero 2 passa dalla consistenza di 18.112 mq che aveva all'epoca dell'acquisto con atto del 1980, ai 32.883 mq assunti successivamente all'acquisto dalla dante causa ..... da parte della ..... realizzatrice del compendio di cui fanno parte le uu.ii. oggetto della presente procedura.

Successivamente, con frazionamento del 08/07/1995 n. 2744.1/1995, la particella 12 veniva soppressa dando origine alle particelle 1322 di mq 23.183 e 1323. Con frazionamento del 24/10/2005 Pratica n. RN0098412 veniva soppressa la particella 1322 dando origine alle particelle 1404 di mq 3.000 e 1403. Con frazionamento del 09/01/2008 Pratica n. RN0003197 veniva soppressa la particella 1404 dando origine alla particella 1430 di mq 2518 sulla quale insiste l'attuale compendio di cui è parte l'immobile pignorato.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

..... proprietario dal 17/12/2010 al 20/07/2011 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Marchionni in data 17/12/2010 rep. 575235/22810, trascritto a Rimini in data 03/01/2011 Art. 37.

..... proprietario dal 20/07/2011 al 06/11/2017 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Marchionni in data 20/07/2011 rep. 576454/23403, trascritto a Rimini in data 17/08/2011 Art. 7267.

..... proprietario dal 06/11/2017 al 05/06/2018 in forza di Scissione di società a firma di notar Maria Amelia Salvi in data 06/11/2017 rep. 23547/13899, trascritto a Rimini in data 22/11/2017 Art. 9585.

I documenti indicati al presente paragrafo 6.2, nella forma di titolo o di note di trascrizione, sono allegati al numero 6.

#### 6.7.PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 84/2006** per lavori di nuova costruzione di tre fabbricati residenziali intestata a ..... Permesso di Costruire presentata in data 01/08/2006 rilasciata in data 11/07/2007- n. prot. 030198

**P.E. n. 40/2008** intestata a ..... DIA - variante in corso d'opera al PdC 84/2006 presentata in data 25/01/2008- n. prot. 3280. Richiesta di agibilità in data 16 luglio 2010 n. 48/2010, protocollo n.27460 .

In relazione alla suddetta agibilità si precisa che la stessa non risulta essere stata rilasciata e non è possibile accettare in questa sede, se non conferendo apposito incarico ad una figura tecnica specializzata previa autorizzazione della S.V., l'esistenza dei presupposti per il suo rilascio. Stralcio da elaborato grafico è allegato al numero 7.

#### Descrizione **appartamento e box auto** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Riccione (Rimini) Viale Trebaci 16.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 5, palazzina B, ha un'altezza interna di circa 268 cm contro i 270 cm richiesti dalle norme vigenti.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC vigente: in forza di delibera C.C. n. 34 del 23/4/07 l'immobile è identificato nella zona Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Norme tecniche ed indici: PSC approvato con Delibera C.C. n. 34 del 23/4/07

Tav. 3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

RUE approvato con delibera di C.C. n. 57 dell'11/8/2008 e successive varianti;

Tav. 1 - Articolazione degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriali (Quadro I): Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. E - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

#### Tavole dei vincoli

TV005 -- Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale (discariche ed inceneritori) (con le limitazioni di cui all'art. 6.2 comma 4 quinta linea).

TV019 -Sostenibilità degli insediamenti - Piano Comunale di Classificazione Acustica: Classe III.

Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica: Zona 5.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al P1	Sup. reale lorda	98,83	1,00	98,83
logge	Sup. reale lorda	4,82	0,60	2,89
balconi	Sup. reale lorda	19,68	0,50	9,84
garage	Sup. reale lorda	24,50	0,50	12,25
	Sup. equivalente			123,81

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a.

*Copertura:*

tipologia: a falde.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: parte battente, parte scorrevoli, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

sono presenti ammaloramenti per infiltrazioni.

*Pavim. Esterna:*

grès, condizioni: nella viabilità interna, pedonale e carrabile, si osservano deformazioni della superficie e delle recinzioni perimetrali per effetto di movimenti del terreno declive.

*Pavim. Interna:*

piastrelle, condizioni: buone.

Impianti:

tipologia: presente.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: a pavimento, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione n. 15 dell'1/2/2010 per appartamento interno 5 palazzina B.

*Termico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione n. 15 dell'1/2/2010 per appartamento interno 5 palazzina B.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione n. 15 dell'1/2/2010 per appartamento interno 5 palazzina B.

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

piano 1	sup netta	altezza	espos.	condizioni
ingresso	3,28	2,68		buone
		max 2,695		
soggiorno	23,40	min 2,68	NW	buone
cucina	10,51	2,70	SW	buone
disimpegno	5,91	2,385		buone
wc	5,12	2,67	NW	buone

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Esecuzione Forzata N. 30/21

		Juliet spa contro ....		
camera	14,34	2,68	NW	buone
wc	7,18	2,675	SW	buone
camera	14,44	2,68	SW	buone
loggia	2,87		SW	buone
balcone	9,16		SW	sufficienti
loggia	1,95		NW	buone
balcone	8,32		NW	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>106,48</b>			
autorimessa PS1	24,50	max 2,55 min 2,52		mediocri

La documentazione fotografica è allegata al numero 1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Analisi del segmento di mercato:* l'immobile oggetto di stima è ubicato in Riccione, zona Omi Periferica (Colle dei Pini, codice Omi D3). L'immobile ha destinazione residenziale, al primo piano di una palazzina eretta su quattro livelli (S1-T-1-2 attico), con box auto, in condominio della tipologia edilizia degli anni Duemila; il condominio è composto di tre palazzine separate con percorsi pedonali interni lastricati. L'appartamento oggetto di stima si trova nella Palazzina B interno 5.



(grafico sopra fonte: Immobiliare.it).

L'immobile è di medie dimensioni e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative ad uso abitazione, di tipo civile (categoria catastale A/2), nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

Il mercato immobiliare per la piazza di Riccione è in fase di contrazione, registrando su base annua (maggio 2023 - maggio 2024) un decremento delle quotazioni del 4,5 per cento

*Criterio e svolgimento della stima:* La stima viene eseguita mediante *Market Comparison Approach* (MCA), avendo compiuto un'indagine nella zona e individuato i beni di comparazione.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

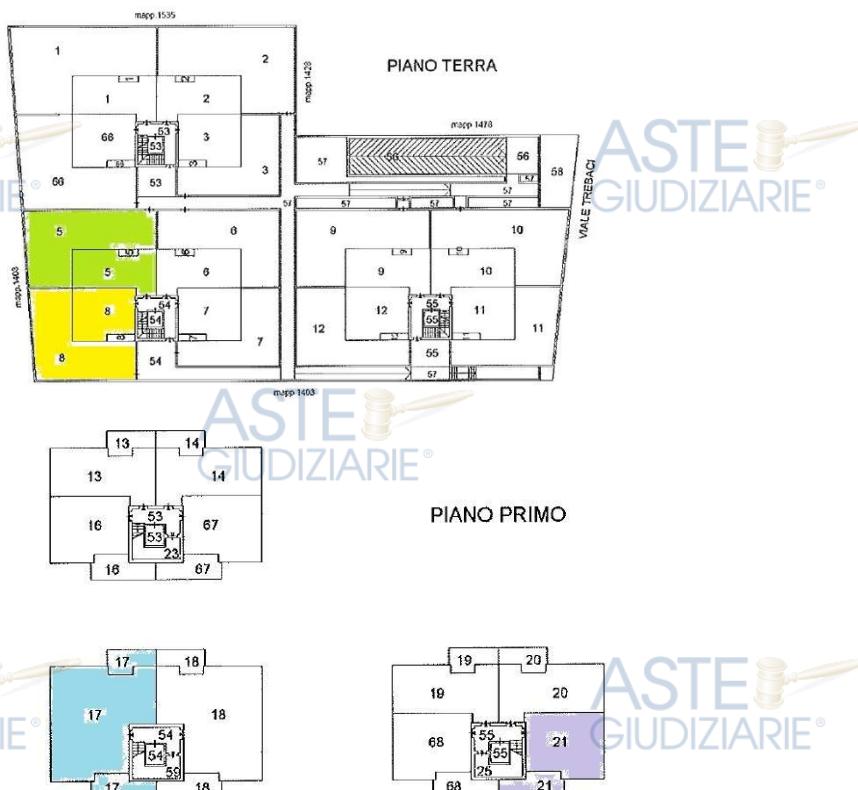
10/16

Successivamente il risultato della stima sarà verificato con criterio sintetico comparativo con i valori individuati durante lo svolgimento dell'indagine di mercato.

Dall'indagine svolta presso l'archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame l'immediato intorno del compendio nel quale ricadono le uu.ii. oggetto del presente lotto (v. area con rettangolo azzurro nell'immagine a lato) nel periodo gennaio 2021 / marzo 2024 (ultimo disponibile), all'interno della particella 1430 sono emersi otto atti di compravendita tra i quali sono stato individuati i seguenti tre comparabili:

- comparabile A: appartamento sub 8 e box auto sub 38, oggetto del contratto di compravendita del 15/7/2022 per notar Marco Paladini, trascritto a Rimini Art. 8212/2022;
- comparabile B: appartamento sub 5 e box auto sub 37, oggetto del contratto di compravendita del 31/5/2023 per notar Marco Paladini, trascritto a Rimini Art. 6185/2023;
- comparabile C: appartamento sub 21 e box auto sub 51, oggetto del contratto di compravendita del 29/9/2023 per notar Alfredo De Martino, trascritto a Rimini Art. 10836/2023.

Le immagini che seguono individuano la posizione dei comparabili: in giallo comparabile A, in verde comparabile B, in viola comparabile C, in azzurro il subject.



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

11/16

Le caratteristiche dei comparabili e del *subject* sono riepilogate nella tabella che segue:

TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo Totale PRZ (euro)	180.000	184.000	190.000	
Data DAT (mesi)	23	13	9	0
Sup Principale SUP (mq)	49	51	49	102
Balcone BAL (mq)	0	0	14	24
Garage GAR (mq)	20	21	25	25
Cantina CAN (mq)	0	0	0	0
Superficie esterna SUE (mq.)	95	75	0	0
Servizi SER (n)	1	1	1	2
Livello di piano LIV (n)	0	0	1	1
Stato manutenzione Imm. STM (n)	3	3	3	3
Stato manutenzione Ed. STM (n)	2	2	2	2

Nella tabella che segue sono riportati gli indici mercantili utilizzati per lo svolgimento dei calcoli

INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) fase di contrazione	-0,0465
p(BAL)/p(SUP)	0,5
p(GAR)/p(SUP)	0,5
p(CAN)/p(SUP)	0,3
p (SUE) (€./mq)	70
p(LIV)/PRZ	0,01
Costo impianto a nuovo SER (euro)	8.000
Vetustà media (anni)	15
Vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione Imm. (euro)	25.000
Costo intervento manutenzione Ed. (euro)	35.000

Nelle tabelle seguenti sono esposti i calcoli estimali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	P(..)A	P(..)B	P(..)c
p(DAT) (euro/mese)	697,50	713,00	736,25
p(SUP) (euro/mq)	2869,92	2869,92	2773,72
p(BAL) (euro/mq)	1434,96	1434,96	1434,96
p(GAR) (euro/mq)	1434,96	1434,96	1434,96
p(CAN) (euro)	1721,95	1721,95	1721,95
p(SUE) (euro)	70,00	70,00	70,00
p(LIV) (euro/n)	1800	1840	1900
p(SER) (euro)	3200	3200	3200
p(STM) Imm(euro/n)	25.000	25.000	25.000
p(STM) Ed. (euro/n)	35.000	35.000	35.000

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
<b>PRZ (euro)</b>	180.000	184.000	190.000	
<b>DAT (mesi) aggiustamento prezzo</b>	-16042,50	-9269,00	-6626,25	
<b>SUP (mq) aggiustamento prezzo</b>	152105,7	146365,9	152105,7	<b>102</b>
<b>BAL (mq) aggiustamento prezzo</b>	34439,02	34439,02	14349,59	<b>20</b>
<b>GAR (mq) aggiustamento prezzo</b>	7174,797	5739,837	0	<b>25</b>
<b>CAN (mq) aggiustamento prezzo</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>SUE (mq) aggiustamento prezzo</b>	-6650	-5250	0	<b>0</b>
<b>SER (n) aggiustamento prezzo</b>	3200	3200	3200	<b>2</b>
<b>LIV (n) aggiustamento prezzo</b>	1800	1840	0	<b>1</b>
<b>STM Imm (n) aggiustamento prezzo</b>	0	0	0	<b>3</b>
<b>STM Ed. (n) aggiustamento prezzo</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Prezzi corretti</b>	356027,01	361065,72	353029,03	

0,33 0,33 0,34

Valore atteso	<b>356707,25</b>
Valore arrotondato	<b>356700,00</b>
Divergenza %	2,276

## Verifica del risultato:

Il test di divergenza assoluta è positivo, risultando un valore del 2,276 per cento inferiore al 5 per cento.

Per verificare il valore determinato con metodo MCA sono stati presi in considerazione i valori delle sette compravendite risultanti nell'Archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate nel periodo 1/1/2021 – 31/3/2024 (ultimo disponibile). Tali valori sono esposti nella tabella che segue ove gli importi sono stati resi omogenei nel tempo con gli indici Istat e gli indici del mercato immobiliare

data	prezzo	indice Istat	prezzo rivalutato	indice merc	prezzo rivalutato	mq com	€/mq
giu-21	132.600,00 €	1,151	152.622,60 €	1,04774194	159.909,10 €	66,5	2.404,65 €
giu-21	135.000,00 €	1,151	155.385,00 €	1,04774194	162.803,38 €	64	2.543,80 €
nov-21	200.000,00 €	1,131	226.200,00 €	1,01145989	228.792,23 €	64,5	3.547,17 €
lug-22	180.000,00 €	1,064	191.520,00 €	0,99193745	189.975,86 €	67,5	2.814,46 €
mag-23	184.000,00 €	1,008	185.472,00 €	0,9534993	176.847,42 €	70,5	2.508,47 €
giu-23	169.000,00 €	1,008	170.352,00 €	0,93764434	159.729,59 €	54	2.957,96 €
set-23	190.000,00 €	1,002	190.380,00 €	0,94682836	180.257,18 €	67	2.690,41 €

Il calcolo del prezzo al metro quadrato medio ponderato dei valori sopra esposti restituisce il valore di 2.771,62 Euro.

L'esame delle offerte di vendita effettuato sul portale Immobiliare.it nell'immediato interno del compendio di cui fanno parte le uu.ii. oggetto di stima ha permesso di accertare che l'appartamento confinante con il subject, allo stesso livello di piano e della medesima composizione e consistenza, è offerto in vendita con una richiesta di 365.000,00 Euro, pari a 3.093,22 Euro al metro quadrato. Detraendo da tale importo

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
 Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
 Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

il 10 per cento per possibile margine di trattativa, si ottiene un valore unitario di 2.783,90 €, praticamente coincidente con il valore unitario medio che scaturisce dall'analisi dei contratti di compravendita sopra esposti.

Il valore unitario del subject risultante dalla stima con metodo MCA è pari a 2.847,61 € e pertanto riscontrato dal risultato dell'esame delle fonti del mercato sopra considerate, essendo superiore del 2,28 per cento alla media dei valori unitari fin qui esposti.

Tale valore trova conferma anche nelle fonti più generali del mercato immobiliare.

Per le abitazioni civili (cat. A/2) nella zona D3 nella quale ricade il bene oggetto di stima, l'Omi primo semestre 2023 (ultimo disponibile) riporta valori compresi tra 3.400,00 e 6.300,00.

Il valore di 2.847,61 €/mq è inferiore o prossimo al valore minimo anche per Borsino Immobiliare ove le abitazioni di prima fascia quotano tra un minimo di 3.085,00 €/mq e 5.146,00 €/mq e le abitazioni di fascia media quotano tra un minimo di 2.697,00 e un massimo di 4.495,00 Euro al metro quadrato; le abitazioni di seconda fascia quotano da 2.018,00 e 2.825,00 Euro al metro quadrato.

Accertata la congruità del valore di stima, occorre considerare che l'abitazione oggetto della presente relazione presenta condizioni omogenee ai comparabili considerati per quanto riguarda la carenza di agibilità ma necessita di un intervento per l'adeguamento dell'altezza interna che è risultata inferiore al limite legale.

E' stata quindi eseguita la stima con metodo MCA assumendo per il subject la classe di merito inferiore (punteggio 1), risultandone il calcolo che segue

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
<b>PRZ (euro)</b>	180.000	184.000	190.000	
<b>DAT (mesi) aggiustamento prezzo</b>	-16042,50	-9269,00	-6626,25	
<b>SUP (mq) aggiustamento prezzo</b>	152105,7	146365,9	152105,7	<b>102</b>
<b>BAL (mq) aggiustamento prezzo</b>	34439,02	34439,02	14349,59	<b>20</b>
<b>GAR (mq) aggiustamento prezzo</b>	7174,797	5739,837	0	<b>25</b>
<b>CAN (mq) aggiustamento prezzo</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>SUE (mq) aggiustamento prezzo</b>	-6650	-5250	0	<b>0</b>
<b>SER (n) aggiustamento prezzo</b>	3200	3200	3200	<b>2</b>
<b>LIV (n) aggiustamento prezzo</b>	1800	1840	0	<b>1</b>
<b>STM Imm (n) aggiustamento prezzo</b>	-50000	-50000	-50000	<b>3</b>
<b>STM Ed. (n) aggiustamento prezzo</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Prezzi corretti</b>	306027,01	311065,72	303029,03	
	0,33	0,33	0,34	
<b>Valore atteso</b>				<b>306707,25</b>
<b>Valore arrotondato</b>				<b>306700,00</b>
<b>Divergenza %</b>		2,652		

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
 Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
 Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Il risultato della stima, pari a 306.700,00 Euro, corrisponde ad un valore unitario di 2.463,45 Euro al metro quadrato.

E' quindi possibile esprimere il valore venale dell'immobile nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova mediante sintetico-comparativa parametrica assumendo come valore unitario l'importo di 2.460,00 Euro a metro quadrato per l'abitazione e di € 2.800,00 per il box auto.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, Omi, Archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento e box auto

*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
abitazione al P1	98,83	€ 2.460,00	€ 243.121,80
logge	2,89	€ 2.460,00	€ 7.109,40
balconi	9,84	€ 2.460,00	€ 24.206,40
garage	12,25	€ 2.800,00	€ 34.300,00
	<b>123,81</b>		<b>€ 308.737,60</b>

- Valore corpo: **€ 308.737,60**

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento e box auto</b>	123,81	€ 308.737,60	<b>€ 308.737,60</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abattimento forfettario del valore del 10% 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:

**€ 30.873,76**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 277.860,00**

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. contratto di locazione
5. copia atto di provenienza
6. altri atti di provenienza
7. stralcio da ultimo progetto
8. Ape

Dr. agr. Roberto Venturini



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Kristel Torri  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

16/16

