



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da

contro



N. Gen. Rep. **039/2025**



Giudice **Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti**

Custode Giudiziario **Avv. Stefania Aceto**



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini

Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864

Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465

C.F.: ZGHSFN61B07H294X – P.Iva: 01924030404

con studio in Rimini (RN) – Via Lituania n. 6

Cellulare: 3356183834

Email: stezaghini@gmail.com – stefano.zaghini@geopec.it



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini





PREMESSA

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda una pluralità di unità immobiliari facenti parte di quattro distinti edifici siti nei Comuni di Rimini e Riccione. Di seguito si espone elenco con composizione dei lotti.



Via Adriatica n. 11 – Riccione

Lotto 001 – Negozio censito al N.C.E.U. al Fog. 12– Mapp. 596 – Sub. 21

Viale XXIII Settembre 1845 n. 108 – Rimini



Lotto 002 – Deposito Censito al N.C.E.U. al Fog. 664 – Mapp. 222 – Sub. 7 (ex Sub. 6)
Ufficio / deposito esposizione Censito al N.C.E.U. al Fog. 64 – Mapp. 222 -
Sub. 8 (ex Sub. 4 -Sub. 5)

Viale Spica n. 4 – Rimini

Lotto 003 – Appartamento Censito al N.C.E.U. al Fog. 66 – Mapp. 516 – Sub.11
Magazzino censito al N.C.E.U. al Fog. 66 – Mapp. 516 – Sub. 12

Lotto 004 – Appartamento Censito al N.C.E.U. al Fog. 66 – Mapp. 516 – Sub.16

Lotto 005 – Appartamento Censito al N.C.E.U. al Fog. 66 – Mapp. 516 – Sub.15

Lotto 006 – Garage Censito al N.C.E.U. al Fog. 66 – Mapp. 516 – Sub.13



Via Montalbano n. 6 – Rimini

Lotto 007 – Appartamento Censito al N.C.E.U. al Fog. 90 – Mapp. 10 – Sub.38
Posto Auto Censito al N.C.E.U. al Fog. 90 – Mapp. 10 – Sub.7
Posto Auto Censito al N.C.E.U. al Fog. 90 – Mapp. 10 – Sub.8



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



PRECISAZIONI SUI LOTTI

Lotto 002

Si è verificata la situazione urbanistica del compendio con il tecnico comunale Arch. Stefania Bianchi e di seguito se ne espongono le risultanze:

La pratica D.I.A. n. 1416/11 Prot. 107739 prevedeva i seguenti interventi edilizi:

- ✓ opere in sanatoria (realizzazione di pareti interne piano terra e primo e realizzazione di foro nel solaio del piano terra per collegare il piano terra al piano interrato,
- ✓ opere di ristrutturazione edilizia consistenti in aumento di unità immobiliari, cambio di destinazione piano primo da ufficio ad appartamento oltre ad aumento della S.U. in quanto è stata demolita pavimentazione del piano interrato onde avere maggiore altezza.

Tale pratica D.I.A. nonostante la comunicazione di fine lavori presentata in data 02/03/2012 Prot. 29144 e il deposito di richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Pratica n. 410/12 del 27/03/2012 **è da ritenersi priva di efficacia in quanto non ottemperato:**

- a) al pagamento del conguaglio ai sensi dell'art. 37, 4° comma D.P.R. 380/01 pari ad euro 4.664,00 come da Determina n. 17 del 17/02/2014 dalla Commissione Provinciale.
- b) Non risulta concretizzato il passaggio di area privata da destinarsi alla pubblica fruizione stradale come da richiesta Prot. 176821 del 30/11/11.

Nello stato di fatto alcuni lavori che tale pratica prevedeva sono stati rilevati come eseguiti, in particolare il piano interrato che era stato autorizzato nel 1989 come un'unica unità con destinazione a deposito è stato diviso in due porzioni. La porzione più piccola è utilizzata a ripostiglio e risulta collegata all'unità adibita ad ufficio/deposito esposizione tramite scala interna.

Al fine di sanare lo stato di fatto occorre presentare una unica pratica urbanistica che rappresenti entrambe le unità.

Considerato la necessaria modalità di presentazione della pratica urbanistica di regolarizzazione, la presenza di impianti attualmente utilizzati in via promiscua agli ambienti delle due unità immobiliari nonché l'esistenza di servitù dei servizi tecnologici si è ritenuto opportuno redigere stima comprendendovi le due unità in un unico lotto.

Lotto 006

Trattasi di unità indipendente (garage) distaccata dal fabbricato principale con accesso diretto su Viale Spica. Si ritiene che lo stesso possa avere un interesse commerciale da parte di soggetti non riferibili alle unità abitative dall'adiacente palazzina oggetto di procedimento. Non essendovi ad oggi vincoli locativi con riferimento alle unità che costituiscono la palazzina adiacente si è ritenuto economicamente e proceduralmente più corretto procedere con stima a sé stante.

Si fa presente che catastalmente tutti i beni comuni sia interni al fabbricato principale che la corte esterna posta tra il fabbricato principale e il garage di cui si tratta vengono tutti identificati al Subalterno 14.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Si precisa che qualora si verificasse una assegnazione in procedura a soggetto non aggiudicatario di una delle unità abitative del fabbricato principale prima di effettuare trasferimenti di proprietà si ritiene necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale che frazioni il subalterno 14 in due subalterni andando ad individuare:

- a) la corte esterna comune a tutti i subalterni facenti parte del fabbricato principale e al garage,
 - b) tutti i vani attualmente comuni (vano scala ripostigli ecc. interni al fabbricato principale) che saranno comuni alle sole unità abitative del fabbricato principale.
- Tale variazione si ritiene necessaria al fine di evitare che l'aggiudicatario del garage possa accedere alle parti comuni interne al fabbricato principale.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Riccione (RN) Via Adriatica n. 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Negozio sito in Riccione (RN) Via Adriatica n. 11 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra. L'edificio è posto fronte la rotonda "Dei Pianeti", l'unità oggetto di stima ha accessi sia da via Adriatica SS. 16 che su Viale Santorre di Santarosa.

L'edificio di cui fa parte l'unità ha vocazione residenziale, al piano terra oltre all'unità oggetto di stima vi sono i garage e l'accesso al vano scala che collega gli appartamenti posti ai piani superiori.

L'unità risulta avere corte esclusiva non recintata sui fronti strada mentre la stessa è delimitata con fioriere fisse e con recinzione con la restante corte del fabbricato.

L'unità esternamente ha muratura intonacata e tinteggiata ed è dotata di ampie vetrate, la porzione che sporge rispetto all'ingombro dei piani superiori (posta sotto al terrazzo del piano primo) risulta realizzata con pilastri ed ampie vetrate. Il bene si sviluppa al piano terra, che risulta essere posto a quota superiore rispetto al Viale Santorre di Santarosa, rispetto alla Via Adriatica SS16 risulta invece posto a quota inferiore.

L'unità risulta composta da vari locali con destinazione a negozio comunicanti tra loro con accessi indipendenti dalla corte esclusiva.

Internamente si sono inoltre ricavati un locale adibito ad ufficio e un bagno dotato di antibagno.

L'altezza del locale varia da circa a mt. 2,81 a mt. 2,89.

Si rileva che all'interno del locale sono stati eseguiti dei lavori edili non ultimati, da una parete risulta essere stato rimosso l'intonaco e vi sono ancora calcinacci all'interno del vano.

Fa parte dell'unità anche l'ampia corte esterna esclusiva che risulta avere moquette verde come pavimentazione.

Nella muratura esterna sono stati eseguiti lavori per il ripristino della colonna montante del fabbricato mediante realizzazione di traccia. Alla data del sopralluogo i lavori non erano stati completati ed a terra vi era parte della colonna in Eternit rimossa.

Tale intervento, a detta della proprietà, si era reso necessario in quanto vi erano infiltrazioni nell'unità oggetto di stima.

Dell'unità fa parte un locale adibito a sgombero/deposito posto al piano interrato avente altezza pari a circa mt. 1,81 accessibile internamente con l'utilizzo di una scala a chiocciola. Tale locale risulta non autorizzato, in considerazione delle sue dimensioni, dell'effettivo valore, nonché delle problematiche legate ad addivenire alla piena proprietà di tale vano, lo stesso non viene valutato ai fini di stima e non è oggetto di vendita.

L'unità è riscaldata mediante impianto a pompe di calore di cui non è stato possibile verificare il funzionamento, per la produzione dell'acqua calda vi è un boiler elettrico.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



La pavimentazione del locale è in doghe di linoleum, attualmente lo stato di conservazione è insufficiente e necessita di interventi di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1953 e il 1963, negli anni successivi vi sono stati altri interventi di cui gli ultimi eseguiti tra il 2005 e il 2007 che hanno interessato l'unità oggetto di stima.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa mq. 177,50 oltre a circa mq. 172,38 di corte esclusiva.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 12, mappale 596, subalterno 21, z.c. 2, categoria C/1, classe 8 consistenza 153 m², superficie catastale 214 m², posto al piano T - rendita: 4.559,33 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 22, Sub. 16, Sub. 15, Sub. 23, Sub.14, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 12, mappale 596 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 554 mq.

Coerenze: Mapp. 983, 985, 982, 1497, Via Adriatica/SS16, Mapp. 499, Via Santorre di Santarosa, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetria allegata agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
***** **, Codice fiscale e Partita IVA; *****.

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona	Fascia compresa tra la linea ferroviaria Bologna - Ancona e la SS. 16 asse viario di primaria importanza. La zona ha vocazione residenziale, commerciale e terziaria.
Servizi della zona	La zona è servita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Tipicamente residenziale, nelle vicinanze del centro storico, della stazione ferroviaria, del polo ospedaliero di Riccione.
<i>Collegamenti pubblici</i>	La zona è servita da Autobus di linea e stazione ferroviaria a 850 mt. circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. L'Agenzia dell'Entrate in data 12/08/2025 ha riportato l'esistenza di un contratto di locazione di immobile ad uso diverso dell'abitativo registrato presso l'ufficio di Rimini (TG3) in data 08/02/2016 Serie 3T n. 1213 con scadenza al 2022.

In data 21/10/2025 è stata inviata, via e-mail, al custode dal commercialista della proprietà comunicazione di risoluzione del contratto di locazione in data 30/04/2023 protocollata dall'Agenzia dell'Entrate al n. 2305151036133754B-000001 in data 15/05/2023 - **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate, copia risoluzione contratto.**

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:*

Nessuna

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.

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.

Importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 2.000.000,00

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/2025 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

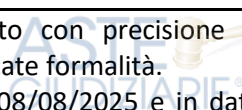
Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00



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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è allegato al numero 3.

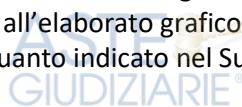
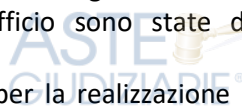
**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati a:

- D.I.A. n. Prot. 09/2007 del 10/01/2007.
- Sulib 118/14 del 03/04/2014

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Il bagno / anti hanno larghezza maggiore, la parete di divisione tra tali locali ed il negozio risulta traslata.
- b) Le pareti in cartongesso rappresentate graficamente ad eccezione di quelle costruite per ricavare l'ufficio sono state demolite e/o non realizzate.
- c) La parete laterale in cartongesso per la realizzazione dell'ufficio è stata realizzata di maggior spessore probabilmente al fine di inglobare il pilastro che si evince nell'elaborato grafico del 2007.
- d) Difformità nelle misure lineari dei vani
- e) Difformità altezze dei vani.
- f) Difformità nelle misure lineari di alcune aperture.
- g) Non viene rappresentato il vano contatori posto a confine con altre proprietà dello stesso condominio.
- h) Nella muratura del negozio "3" comunicante con il negozio "4" sono presenti due aperture, tale stato di fatto corrisponde al D.I.A. del 2007 ma non corrisponde con quanto indicato nel Sulib 118/14.
- i) E' stata realizzata una parete di divisione fronte l'ingresso.
- l) Una porzione della muratura di divisione tra l'ingresso e il negozio "2" viene rappresentata correttamente all'elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 2007 ma non corrisponde con quanto indicato nel Sulib 118/14.



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- m) Nell'elaborato grafico allegato al Sulib. 118/14 viene rappresentato come esistente il foro nel solaio e relativa scala a chiocciola ma non viene rappresentato il vano al piano interrato. Tali interventi non risultano essere stati autorizzati in base alla documentazione reperita presso gli uffici.
- n) Il deposito avente altezza pari a circa mt. 1,81 posto al piano interrato dalla documentazione reperita non risulta autorizzato.

Le difformità indicate dalla lettera a) alla lettera l) possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L.n. 69/2024 e/o sanate mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

Le difformità indicate ai punti m) ed n) non si ritengono sanabili e quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

La sanzione per le difformità regolarizzabili è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi non conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale in quanto non viene indicata la cantina non autorizzata posta al piano interrato cui si accede dal negozio.

In considerazione della superficie del vano e del valore economico, nonché il fatto che catastalmente il vano verrebbe censito con annotazione di riserva (RIS:1 -mancanza di passaggi intermedi) si ritiene di non procedere con la variazione catastale.

Si precisa che in virtù di quanto sopra segnalato tale porzione non viene valutata e non sarà oggetto di aggiudicazione.

Qualora venisse valutato opportuno procedere alla regolarizzazione catastale dello stato di fatto al fine evitare che venga inserita annotazione di riserva per tutto il bene si riepilogano le attività necessarie:

- Presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale dell'unità a negozio con indicato il foro nel solaio di accesso alla cantina posta al piano interrato.
- Presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale della cantina non autorizzata la cui l'intestazione catastale risulterà *****
* ***** con annotazione di riserva 1 per mancanza di passaggi intermedi.
- Predisposizione nuovo elaborato planimetrico.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



I costi per le pratiche catastali sopra riportate vengono indicate in euro 400,00 per ogni Docfa ed euro 250,00 per redazione di elaborato planimetrico oltre a diritti catastali quantificati ad oggi in euro 140,00, IVA e CNPAG.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****.

proprietaria dal 21/12/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 21/12/2011 ai nn. Rep. 154235 - Racc. 13958 registrato a Rimini in data 22/12/2011 al n. 14622 Serie I/T trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini - in data 23/12/2011 ai nn. R.P. 10568 - R.G. 18203

6.2. Precedenti proprietari:

- *** ***** proprietaria per l'intera proprietà del bene allora identificato al Fog. 12 Map. 596 Sub. 21 derivante dalla fusione dei sub. 13 - 9 - 18 - 19 **dal 19/09/2002 al 21/12/2011** in forza di atto di compravendita a firma di notaio Colucci Francesco in data 19/09/2002 al Rep. 57715. trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/09/2002 ai nn. 13093/8615-13092/8614-13091/8613-1390/8612. **Ante ventennio.**

7. PRATICHE EDILIZIE Via Adriatica Riccione.

- ✓ Licenza di Costruzione n. 184/49 del 30/03/1953
- ✓ Licenza di Costruzione n. 514 del 05/12/1953
- ✓ Licenza di Costruzione n. 568/60 del 17/01/1961
- ✓ Licenza di Costruzione n. 142 del 10/05/1961
- ✓ Licenza di Costruzione n. 189 del 24/07/1963
- ✓ Abitabilità n. 146 del 06/05/1964
- ✓ Abitabilità n. 604 del 04/05/1971
- ✓ Licenza di Costruzione n. 02 del 13/02/1974
- ✓ Licenza di Costruzione n. 237 del 1980 decaduta
- ✓ Concessione in Sanatoria n.982 del 20/09/1988
- ✓ Permesso di Costruire EPCON 34 -2005 del 28/12/2005 Prot.14737
- ✓ Permesso di Costruire EPCON 44 -2005 del 29/12/2005 Prot.14738
- ✓ D.I.A. Prot n. 94/2005 del 02/03/2005
- ✓ D.I.A. Prot n. 455/2005 del 15/09/2005
- ✓ D.I.A. in variante Prot n. 09/2007 del 10/01/2007
- ✓ Abitabilità n. 121 /2011 del 14/12/2011 non verificata attestata per silenzio assenso
- ✓ Sulib 66/2014 del 13/03/2014
- ✓ Sulib 78/2014 del 18/03/2014 inammissibile
- ✓ Sulib 118/2014 del 03/04/2014

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Negozi - Lotto 001

Foglio 12 Mappale 596 sub. 21

Negozi sito in Riccione (RN) Via Adriatica n. 11 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità fa parte di fabbricato realizzato tra il 1953 e il 1963, negli anni successivi vi sono stati altri interventi di cui gli ultimi eseguiti tra il 2005 e il 2007 che hanno interessato il bene oggetto di stima.

L'unità si trova al piano terra, e risulta composta da vari locali con destinazione a negozi comunicanti tra loro con accessi indipendenti dalla corte esclusiva. Si sono inoltre ricavati al proprio interno un locale adibito ad ufficio e il bagno con l'antibagno. L'altezza del locale varia da circa a mt. 2,81 a mt. 2,89. Si rileva che all'interno del locale sono stati eseguiti dei lavori non ultimati infatti una parete risulta essere stata rimossa l'intonaco e vi sono ancora calcinacci al proprio interno.

Fa parte dell'unità anche l'ampia corte esclusiva.

Il deposito posto al piano interrato non è rappresentato nella planimetria dell'unità e non viene valutato ai fini di stima.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 29/09/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "G". **(Allegato 6)**.

Destinazione urbanistica:

Nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 11/08/2008, e succ. modifiche l'immobile è ricompreso nella Tavola 1 Articolazione degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriali. Quadro F e ricade come previsto al Capo. 4.2- Ambiti Urbani Consolidati Prevalentemente Residenziali in zona Acr2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b -Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia.

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi piano terra	Sup. reale lorda	177,50	1,00	177,50
Corte Esclusiva	Sup. reale lorda	172,38	0,10	17,24
Deposito piano interrato	Sup. reale lorda	0,00	0,00	0,00
Totale mq.				194,74

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: Il fabbricato ha struttura portante in muratura

Solai: I solai sono in latero - cemento.

Copertura: La copertura è piana, in laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: In alluminio con vetro camera, privi di sistema di oscuramento.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato
<i>Pavim. Esterna:</i>	Sulla corte è stata posata moquette di colore verde.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione dell'unità è realizzata con doghe rettangolari di linoleum ad esclusione del bagno / antibagno dove vi è pavimentazione in ceramica.
Impianti:	
<i>Antifurto:</i>	Non presente.
<i>Riscaldamento:</i>	L'unità è riscaldata mediante impianto a pompe di calore di cui non è stato possibile verificare il funzionamento, per la produzione dell'acqua calda vi è un boiler elettrico.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
<i>Aspirazione</i>	Non presente.
Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	
La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.	

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

Negoio censito al N.C.E.U. Comune di Riccione al foglio 12, mappale 596, subalterno 21				
Piano Primo				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	3,90	2,88	Sud	Sufficiente
Negoio 1	37,30	2,88	Sud/Ovest	Sufficiente
Negoio 2/ foro scala	19,43	2,89	Sud	Sufficiente
Negoio 3	48,28	2,81	Est	Insufficiente
Negoio 4	28,25	2,82	E/S/O	Insufficiente
Ufficio	8,94	2,82	Est	Sufficiente
Antibagno	1,50	2,82	////	Sufficiente
Bagno	1,47	2,82	////	Sufficiente
TOTALE	149,07			
Corte Esclusiva	172,38	////	E/S/O	Sufficiente

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1^a Semestre 2025 riporta per gli immobili con stato conservativo normale avente tipologia Negozi ubicati in zona "C/4 – Semicentrale zona compresa tra la Ferrovia SS. 16 da Marano alle Terme" valori compresi tra euro 1.700,00 ed euro 3.000,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a ottobre 2025 in "Zona Monte della Statale" per la tipologia negozi cita valori compresi tra euro 1.183,00 ed euro 1.933,00 a metro quadrato.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della sua localizzazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 2.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1^a semestre 2025, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi**A. Negozio**

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
Negozi Piano Terra	194,74	€ 2.000,00	€ 389.480,00
	194,74	€ 2.000,00	€ 389.480,00

- Valore corpo:	€ 389.480,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 389.480,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 389.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi e corte	177,50 + 172,38	€ 389.480,00	€ 389.480,00
			€ 389.480,00	€ 389.480,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

VALORE NETTO	€ 389.480,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 38.948,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 350.000,00
--	--------------

Relazione lotto 001 creata in data 27/10/2025
Codice documento: 0039/2025



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



**Beni in Rimini (RN) Viale XXIII Settembre 1845 n. 108
Lotto 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Le due unità immobiliari fanno parte di un edificio che si eleva su due piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso avviene da corte comune alle unità che affaccia su strada di arrocco (ad oggi ancora non facente parte del Patrimonio Comunale) posta lateralmente a Viale XXIII Settembre 1845.

L'immobile di cui fanno parte le unità fin dalla costruzione per quanto riguarda il piano terra, primo e parte del piano interrato è stato sede di agenzia assicurativa ed allo stato attuale risulta libero. La restante parte del piano interrato è adibita a deposito.

Il fabbricato risulta recintato sul retro e parzialmente sui lati mentre il fronte non ha delimitazione con la strada di arrocco.

L'edificio ha due accessi carrabili posti sui lati del fabbricato, da quello posto a monte si accede alla rampa scivolo che collega il piano interrato, quello posto a mare del fabbricato è comunicante con area scoperta dalla quale si accede al vano scala di collegamento per tutti i piani.

Si rileva che nella corte posta a monte del fabbricato, nelle immediate vicinanze del cancello carrabile, si trovano il vano contatori dell'utenza idrica posto a terra e il vano contatori utenza gas posizionato sul muro di confine. I contatori energia elettrica sono posti nella rientranza esistente tra il fabbricato principale ed il vano scala nella porzione di corte lato mare.

Esternamente il fabbricato si presenta con ampie facciate continue in alluminio/vetro e porzioni in muratura in mattoni "faccia vista" ad eccezione del corpo vano scala che è in C.A. "faccia vista". La copertura è piana ad eccezione del corpo vano scala che è conica.

A. Deposito sito in Rimini (RN) Viale XXIII Settembre 1845 n. 108 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano interrato ed ha accesso carrabile dalla rampa scivolo dove a circa metà della stessa è stato installato un cancello.

Il bene è costituito da ampio locale al cui interno è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio realizzato con pareti in alluminio e vetro.

Il deposito ha bocche di lupo su due lati, sul retro vi sono tre aperture.

L'unità risulta priva di riscaldamento, ha impianto elettrico con canalizzazioni a vista e impianto idrico la cui utenza a detta della proprietà è collegata all'impianto idrico del piano terra. È presente impianto di antifurto.

Si fa rilevare che la divisione con la parte restante del piano riconducibile ad altra unità del compendio che si sviluppa ai piani superiori è individuata da parete avente lo spessore di 10 cm ed altezza pari a circa 80 cm.

In adiacenza a tale parete divisoria sono state posizionate pareti attrezzate a servizio dell'altra unità.

Si rileva che a seguito di interventi realizzati nel 2011 il piano di calpestio di tale unità risulta posto a quota inferiore rispetto sia all'area di manovra dello scivolo che rispetto ai restanti locali del piano.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Fronte l'ingresso carrabile del locale che avviene tramite porta basculante vi è pozzetto per alloggio della pompa di sollevamento delle acque. L'altezza max dell'unità al solaio e di circa mt. 2,60 mentre l'altezza max alle travi è di circa mt. 2,38.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1987 ed il 1989 con rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità.

Nel 2011 è stata presentata D.I.A. che in seguito al colloquio intercorso con l'Arch. Bianchi Stefania del Comune di Rimini è da ritenersi priva di efficacia in base alla quale è stato comunque realizzato l'abbassamento del piano di calpestio del piano interrato (si rimanda al capitolo della regolarità urbanistica).

Tale unità ha una superficie lorda complessiva **di circa mq. 206,30 oltre a corte esclusiva/rampa scivolo pari a circa mq. 168,80.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 64, mappale 222, subalterno 7, Z.C. 3, categoria C/2, classe 9 consistenza 186 m², superficie catastale Totale: 223 m², posto al piano S1-1 - rendita: 902,97.

In ditta: *****

Coerenze: Sub. 8, Sub.9, Map. 1684, Map.1213 salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 64, mappale 222 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 970 mq.

Coerenze: Mapp. 1615, 26, 1684, 1213, 202, salvo altri.

B. Ufficio/deposito esposizione sito in Rimini (RN) Viale XXIII Settembre 1845 n. 108 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità oggetto di stima si sviluppa ai piani primo, terra e interrato oltre a corte esclusiva che si sviluppa principalmente sul lato sinistro.

All'unità si accede dalla corte comune posta sul fronte del fabbricato o dalla corte esclusiva su cui si affaccia l'ingresso al vano scala che collegata tutti i piani.

L'unità risulta così composta:

- a) Piano interrato suddiviso in due locali adibiti a ripostigli (urbanisticamente deposito) cui si accede dal vano scala principale o da scaletta di collegamento tra il piano terra e interrato.

Tali locali sono dotati di bocche di lupo ed hanno altezza pari a circa mt. 2,40.

All'interno dei vani sono state realizzate pareti attrezzate poste in adiacenza al muretto di divisione costituito da parete da 10 cm avente altezza pari a circa 80 cm.

- b) Piano terra cui si accede direttamente sul fronte dalla corte comune o dalla scala principale posta sul lato del fabbricato. L'unità risulta suddivisa con pareti mobili attrezzate che costituiscono i locali ad uso ufficio mentre la centrale termica, l'anti e il bagno hanno pareti in muratura. Si precisa che il piano terra urbanisticamente ha la destinazione d'uso prevista nel progetto originario come deposito ed esposizione ad eccezione dei due locali posti sulla sinistra del piano.

L'altezza del piano è pari a circa mt. 3,98 al solaio.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Dal piano terra si accede sia al piano interrato tramite scaletta posta all'interno dell'archivio sia dalla scala principale che collega tutti i piani dell'edificio.

Ad eccezione dei locali posti sul lato sinistro del fabbricato che hanno aperture ad altezza da terra pari a circa mt. 2,50 ed il locale caldaia che risulta cieco i restanti locali hanno la parete perimetrale in facciate continue in alluminio/vetro. Si rileva che in fase di sopralluogo nella muratura perimetrale del lato destro internamente erano visibili segni di infiltrazione dovute a detta della proprietà a rotture di tubazioni.

- c) Piano primo cui si accede dalla scala principale. La destinazione di tale piano è a ufficio, il piano risulta diviso in due porzioni che hanno accesso entrambe dal pianerottolo del vano scala.

L'ufficio sulla destra è collegato con altri due vani ad ufficio. Da uno dei due uffici si accede all'anti e al w.c., due uffici e l'anti hanno affaccio/ accesso al balcone coperto. L'altezza di tali locali è pari a circa mt. 2,70 ad eccezione di un ufficio avente altezza pari a circa mt. 3,60 al solaio.

L'ufficio di ampie dimensioni sul fronte vano scala comunica con il disimpegno che funge da collegamento con gli uffici ricavati mediante pareti in cartongesso e/o alluminio-vetro ed all'anti comunicante con il bagno aventi pareti in muratura. Nella zona centrale vi è un ripostiglio cieco realizzato con pareti in cartongesso che risultano non a tutta altezza.

Da uno degli uffici si accede alla centrale termica.

L'altezza di tali locali è pari a circa mt. 3,60 al solaio ad eccezione di un ufficio che risulta controsoffittato ad altezza pari a circa mt. 3,22.

Tutti gli uffici hanno le pareti perimetrali in facciate continue in alluminio/vetro. La centrale termica, il bagno e l'anti risultano ciechi.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1987 ed il 1989 con rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. Nel 1993 è stata presentata pratica riferita ad Art. 26 con il quale si sono realizzati il foro nel solaio del piano terra e la scala di collegamento tra il piano terra e l'interrato.

Nel 2011 è stata presentata D.I.A. che in seguito al colloquio intercorso con l'Arch. Bianchi Stefania del Comune di Rimini è da ritenersi priva di efficacia per la quale si rimanda al capitolo della regolarità urbanistica.

L'unità oggetto di stima è attualmente libera. Tale unità ha una superficie lorda complessiva così costituita:

- a) Piano interrato **circa mq. 40,70** (destinazione autorizzata deposito - stato di fatto ripostiglio).
- b) Piano terra **circa mq. 260,70** (destinazione autorizzata deposito/esposizione - stato di fatto ufficio). In tale superficie è ricompresa anche quella del vano scala.
- c) Piano primo **circa mq. 247,50** (destinazione autorizzata e stato di fatto, ufficio)
- d) Balcone piano primo **circa mq. 9,90**
- e) Corte esclusiva **circa mq. 127,00.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini





- Foglio 64, mappale 222, subalterno 8, Z.C. 3, categoria A/10 classe 5 consistenza 20 vani, superficie catastale Totale 543 m², posto al piano S1-T-1- rendita: 7.405,99.

In ditta: *****

Coerenze: Sub. 7, Sub. 9, Map. 1684, Map.1213 salvo altri

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 64, mappale 222 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 970 mq.

Coerenze: Mapp. 1615, 26, 1684,1213, 202, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegata agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
***** **, Codice fiscale e Partita IVA; ***** ..

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini.

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Zona tipicamente residenziale semicentrale, l'immobile è posto sulla via XXIII Settembre 1845 asse viario di collegamento con il centro storico, il polo fieristico (SS.9 – Via Emilia- SS.16 Adriatica), il mare.
<i>Servizi della zona</i>	La zona densamente abitata è dotata di tutti i servizi nelle immediate vicinanze (scuole, spazi verdi, strutture sportive, strutture commerciali). La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Le zone circostanti sono tipicamente residenziali nell'area compresa tra S.S. 16 – Via Emilia e Fiume Marecchia. Il mare si trova a circa 1,5 km. (località Rivabella), il centro del Comune di Rimini dista circa 2 km. Si segnalano inoltre aree con attività commerciali e produttive nelle immediate vicinanze.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Collegamenti pubblici

A circa 50 mt. si trovano la fermate dell'autobus che collega sia il centro del comune di Rimini che il comune di Sant'Arcangelo di Romagna. La stazione ferroviaria dista circa 2 km., l'aeroporto circa 9 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta:

Bene "A": utilizzato da uno dei soci della società proprietaria.

Bene "B": libero.

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni.

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:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

La società "Gren Park" di Villa Carla e C. s.n.c. per sé, per i propri eredi o aventi causa si assume gli obblighi riportati nell'atto Unilaterale d'obbligo per la Concessione onerosa di cui Art. 28 della legge Regionale 7/12/1978 n. 47 Registrato a Rimini il 06/04/1989 al n. 02974.

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.**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.

Importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 2.000.000,00

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/2020 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è **allegato al numero 3**.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati alla Variante Concessione Edilizia Prog. 517/89 del 02/08/1989.

Piano interrato

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Difformità nelle misure lineari del vano.
- Creazione di pareti in vetro e alluminio al fine di realizzare un ripostiglio.
- Le dimensioni delle aperture sull'elaborato di progetto non vengono quotate, graficamente si ritengono corrispondenti.
- Realizzazione di parete con funzione di divisione tra i locali delle due unità con destinazione diversa.
- La larghezza della rampa scivolo è minore.
- L'altezza del piano è maggiore in quanto si è abbassata la quota della pavimentazione come previsto nel D.I.A del 2011 privo di efficacia.
- Cambio di destinazione d'uso su parte del piano intervento previsto con il D.I.A del 2011 privo di efficacia.

Piano terra

- Difformità minima nell'ingombro del fabbricato.
- Le distanze tra i confini sono diverse.
- L'altezza del piano è inferiore.
- Difformità nelle misure lineari del piano.
- Suddivisione in più vani mediante pareti mobili attrezzate.
- Cambio di destinazione d'uso.
- Demolizione di porzione di solaio al fine di inserire scala autoportante di collegamento tra il piano terra e l'interrato.
- Non vi è pratica per l'installazione della scala a gabbia ancorata esternamente al vano scala per accedere alla copertura.

Piano Primo

- Difformità nelle misure lineari del piano.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- s) Suddivisione in più vani mediante pareti in cartongesso e/o alluminio-vetro.
- t) Demolizione di muratura a due teste per realizzazione apertura (porta).
- u) Difformità nelle misure lineari del balcone.

Le difformità indicate alle lettere a), e), h), i), l), m), r), u), possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L. n. 69/2024.

Le difformità b), d), f), g), n), o), p), q), s), t) sono sanabili mediante pratica Scia in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 con contestuale presentazione di pratica sismica.

Il tecnico Comunale in merito alla difformità di cui al punto f) fa presente che per tale difformità potrebbe essere necessario presentare Permesso di Costruire in Sanatoria.

La sanzione minima per le difformità regolarizzabili è di 2.000,00 euro oltre a diritti di segreteria, spese tecniche, ect. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato del colloquio avuto con il tecnico comunale Arch. Stefania Bianchi e sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

Le unità sono conformi allo stato di fatto.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****.

proprietaria dal 05/09/2012 ad oggi in forza di atto di fusione di società per incorporazione a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 05/09/2012 ai nn. Rep. 155097 - Racc. 14492 registrato a Rimini in data 06/09/2012 al n. 8970 serie I/T trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 11/09/2012 ai nn. R.G. 12193 - R.P. 8043.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**6.2. Precedenti proprietari:**

- ***** Codice Fiscale: *****, proprietaria per l'intera proprietà del bene allora identificato al Catasto Fabbricati Fog. 64 Mapp. 222 Sub. 1-2 **dal 28/10/1991 al 05/09/2012** in forza di atto di compravendita autenticato a firma di Notaio Dott. Enrico Franciosi di Rimini in data 28/10/1991 ai nn. Rep. 61700/5063 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 14/11/1991 ai nn. 9576 / 7086. Ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE viale XXX Settembre

Concessione Edilizia Prog. n.1250 /1987 del 14/11/1987 Prot. 31630/87

- ✓ Variante Concessione Edilizia Prog. 902/88 del 05/08/1988 Prot.9299/88
- ✓ Variante Concessione Edilizia Prog. 517/89 del 02/08/1989
- ✓ Autorizzazione di Usabilità n.11 del 16/02/1991
- ✓ Procedimento Repressivo Reg. n. 5033 del 1991
- ✓ Comunicazione Ex Art. 26 Pratica 571 del 05/08/1993
- ✓ D.I.A. pratica n. 1416 del 13/07/2011 prot. 107739 (non efficace)
- ✓ Istanza di Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 410/12 del 27/03/2012 Prot. 41669 (non completata e archiviata)

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A – Deposito – Lotto 002

Foglio 64 Mappale 222 sub. 7

Deposito sito in Rimini (RN) Viale XXIII Settembre 1845 n. 108 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano interrato ed ha accesso carrabile dalla rampa scivolo dove a circa metà della stessa è stato installato un cancello.

Il bene è costituito da ampio locale privo di riscaldamento al cui interno è stato ricavato un vano adibito a ripostiglio realizzato con pareti in alluminio e vetro. Il deposito ha bocche di lupo su due lati, sul retro vi sono tre aperture.

L'altezza max dell'unità al solaio e di circa mt. 2,60 mentre l'altezza max alle travi è di circa mt. 2,38.

Attestazione di Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:5 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

La presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito piano interrato	Sup. reale lorda	206,30	1,00	206,30
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	168,80	0,05	8,44
Totale mq.				214,74

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in ca.
<i>Solai:</i>	I solai sono in predalles e/o in latero - cemento.
<i>Copertura:</i>	La copertura è piana, ad eccezione della copertura del vano scala che è conica

Componenti edilizie e costruttive / impianti:

<i>Scale:</i>	Le scale sono in C.A. rivestite con moquette.
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio con vetro camera, prive di sistemi di oscuramento. Al piano interrato in alluminio.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta avere pareti in muratura faccia vista ed in parte con facciata continua in vetro, il vano scala è in C.A. faccia vista.
<i>Pavim. Esterna:</i>	L'esterno risulta è in maca-dan ed in parte a verde.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione è in gres porcellanato.
<i>Antifurto:</i>	Presente.
<i>Elettrico:</i>	Impianto elettrico con canaline esterne.
<i>Idrico:</i>	La proprietà dichiara che l'impianto risulta collegato ad altra unità.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

Note:

Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.

Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.

La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.

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

Deposito censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) - Foglio 64, mappale 222, subalterno 7				
Piano Interrato				
Locale	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Deposito	170,23	2,38/2,60	N/O/S	Buono
Ripostiglio	15,56	2,38/2,60	S/O	Buono
TOTALE Unità	185,79			
Rampa scivolo	68,30	///	S	Buono
Area esclusiva	100,52	///	S/O	Buono
TOTALE Generale	354,61			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**B – Ufficio / Deposito esposizione – Lotto 002**

Foglio 64 Mappale 222 sub. 8

Ufficio sito in Rimini (RN) Viale XXIII Settembre 1845 n. 108 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si sviluppa ai piani primo, terra, e interrato oltre a corte esclusiva che si sviluppa principalmente sul lato sinistro.

All'unità si accede dalla corte comune posta sul fronte del fabbricato o dalla corte esclusiva su cui si affaccia l'ingresso al vano scala che collegata tutti i piani.

L'unità risulta così composta:

a) Piano interrato suddiviso in due locali adibiti a ripostigli dotati di bocche di lupo con altezza pari a circa mt. 2,40.

b) Piano terra suddiviso con pareti mobili attrezzate che vanno a costituire i locali ad uso ufficio mentre la centrale termica, l'anti e il bagno hanno pareti in muratura. L'altezza del piano è pari a circa mt. 3,98 al solaio.

Dal piano terra si accede sia al piano interrato tramite scaletta posta all'interno dell'archivio sia dalla scala principale che collega tutti i piani dell'edificio.

c) Piano primo con destinazione a ufficio cui si accede dalla scala principale. Tutti i vani ad ufficio hanno le pareti perimetrali in facciate continue in alluminio/vetro. Il piano risulta diviso in due porzioni che hanno accesso entrambe dal pianerottolo del vano scala.

L'ufficio sulla destra è collegato con altri due vani ad ufficio. Da uno dei due uffici si accede all'anti e al w.c., due uffici e l'anti hanno affaccio/ accesso al balcone coperto. L'altezza di tali locali è pari a circa mt. 2,70 ad eccezione di un ufficio avente altezza pari a circa mt. 3,60 al solaio.

L'ufficio di ampie dimensioni sul fronte vano scala comunica con il disimpegno che funge da collegamento con gli uffici ricavati mediante pareti in cartongesso e/o in alluminio-vetro ed all'anti comunicante con il bagno aventi pareti in muratura. Nella zona centrale vi è un ripostiglio cieco realizzato con pareti in cartongesso che risultano non a tutta altezza.

L'altezza massima di tali locali è pari a circa mt. 3,60 al solaio ad eccezione di un ufficio che risulta controsoffittato ad altezza pari a circa mt. 3,22.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 27/10/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E". **(Allegato 6).**

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1:5 e ricade in AMBITI URBANI: "AUC2 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53)

La presente indicazione non da atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito piano interrato	Sup. reale lorda	40,70	0,50	20,35
Deposito/esposizione piano terra	Sup. reale lorda	260,70	0,75	195,53
Ufficio piano primo	Sup. reale lorda	247,50	1,00	247,50
Balcone piano primo	Sup. reale lorda	9,90	0,25	2,48
	Totale mq. Unità	558,80		465,86
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	127,00	0,05	6,35
	Totale Generale mq.	685,80		472,21

N.B. le destinazioni sono quelle autorizzate

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in ca.
<i>Solai:</i>	I solai sono in predalles e/o in latero - cemento.
<i>Copertura:</i>	La copertura è piana, ad eccezione della copertura del vano scala che è conica.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Scale:</i>	Le scale sono in C.A rivestite con moquette.
<i>Infissi esterni:</i>	Facciate continue in alluminio con vetro camera, prive di sistemi di oscuramento.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta avere pareti in muratura faccia vista ed in parte con facciata continua in vetro, il vano scala è in C.A. faccia vista.
<i>Pavim. Esterna:</i>	L'esterno risulta è in maca-dan ed in parte a verde.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione nei piani interrato e terra è flottante con quadrotte color grigio, i pavimenti e rivestimenti dell'antibagno e del bagno sono in ceramica. Il piano primo ad eccezione dell'antibagno e bagno ha la moquette.
Impianti:	
<i>Antifurto:</i>	Non presente.
<i>Riscaldamento:</i>	Presente mediante pompe di calore e/o caldaia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.
<i>Raffrescamento:</i>	Presente mediante pompe di calore, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	
La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.	

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Ufficio /Deposito esposizione censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) Foglio 64, mappale 222, subalterno 8				
Piano Interrato				
Locale	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Piano Interrato				
Ripostiglio 4	14,81	2,44	S/E	Sufficiente
Ripostiglio 5	12,16	2,44	N/E	Sufficiente
Vano scala	9,76	///	S	Sufficiente
Totale piano interrato	36,73			
Piano Terra				
Ingresso	2,59	2,40	N	Buono
Ufficio 1 /open-space	86,78	3,74/3,98	N	Buono
Ufficio 5	17,75	3,74/3,98	N/O	Buono
Ufficio 4	14,40	3,74/3,98	O	Buono
Ufficio 3	16,20	3,74/3,98	O	Sufficiente
C.T. 1	6,50	3,74/3,98	S/O	Sufficiente
Ufficio 2	17,35	3,74/3,98	S	Buono
Ripostiglio 1	15,07	3,74/3,98	S	Buono
Disimpegno	7,50	3,74/3,98	///	Buono
Vano scala	9,76	3,74/3,98	S	Buono
Ingresso retro	4,91	3,74/3,98	E	Buono
Anti 1	1,93	3,74/3,98	///	Sufficiente
W.C.1	1,26	3,74/3,98	E	Sufficiente
Anti 2	1,95	3,74/3,98	///	Sufficiente
W.C.2	1,28	3,74/3,98	E	Sufficiente
Ripostiglio 2	10,25	3,74/3,98	E	Buono
Archivio	7,52	3,74/3,98	E/N	Buono
Totale piano terra	223,00			
Piano Primo				
Vano scala	9,76	3,74/3,98	S	Buono
Ufficio 6	15,80	2,70	E	Buono
Ufficio 7	12,68	2,70	E	Buono
Ufficio 9	34,68	3,36/3,60	N	Buono
Anti 3	2,53	2,70	E/N	Buono
W.C.	1,78	2,70	N	Buono
Balcone	8,83	///	E	Buono
Ufficio 8	29,67	3,22	S	Buono
Disimpegno 2	24,12	3,36/3,60	///	Buono
Ripostiglio	17,32	3,36/3,60	///	Buono
Ufficio 10	9,58	3,36/3,60	S	Buono
Ufficio 11	10,43	3,36/3,60	S	Buono
C.T.	6,50	3,36/3,60	S/O	Sufficiente
Anti	4,59	3,36/3,60	///	Sufficiente

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

W.C.	2,43	3,36/3,60	O	Sufficiente
Ufficio 12	15,75	3,36/3,60	O	Buono
Ufficio 13	15,55	3,36/3,60	N/O	Buono
Ufficio 14	15,99	3,36/3,60	N	Buono
Totale Piano Primo	237,99			
Corte esclusiva P. terra	126,88	///	S/E	Sufficiente
TOTALE Generale	624,60			
Le destinazioni sono riferite allo stato di fatto				

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

Si precisa che il mercato immobiliare per uffici nella zona identificata non offre comparabili utilizzabili, e in generale su tutto il mercato immobiliare riminese è difficile trovare beni con caratteristiche similari attualmente sul mercato o oggetto di compravendite recenti. I dati disponibili sono riferiti ad unità immobiliari con superfici ridotte assolutamente non paragonabili a quelle oggetto di stima.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2025 riporta:

a) per gli immobili di tipologia "Capannoni tipici" ubicati in zona C/4 - Semicentrale/Celle-Cimitero-Ferrovia Ravenna valori compresi tra euro 485,00 ed euro 700,00 a metro quadrato.

b) per gli immobili di tipologia "Uffici" ubicati in zona C/4 - Semicentrale/Celle-Cimitero-Ferrovia Ravenna valori compresi tra euro 1.900,00 ed euro 2.600,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare più aggiornata (Ottobre 2025) per la zona "Celle - Cimitero - Ferrovia Ravenna" per la tipologia "Magazzini" cita valori compresi tra euro 372,00 ed euro 684,00 a metro quadrato, per la tipologia "Uffici" valori compresi tra euro 1470,00 ed euro 2.339,00.

Si sono inoltre consultati gli ultimi dati disponibili pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare di Rimini e Provincia (FIAIP) che per la zona "Celle" per la tipologia "Uffici in buono stato" indica valori compresi tra euro 1.400,00 ed euro 1.700,00.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della sua localizzazione, dello stato di conservazione, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario. Per quanto sopra si è considerato di indicare **un valore a mq. di euro 650,00 per l'unità con destinazione a deposito ed euro 1.800,00 per l'unità ad ufficio/deposito esposizione.**

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1° semestre 2025, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



8.3. Valutazione corpi

A. Deposito

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
Deposito piano interrato	214,74	€ 650,00	€ 139.581,00
	214,74		€ 139.581,00
- Valore corpo:			€ 139.581,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 139.581,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 139.581,00



B. Ufficio / deposito esposizione

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
Ufficio piano primo, terra, interrato.	472,21	€ 1.750,00	€ 826.367,50
	472,21		€ 826.367,50
- Valore corpo:			€ 826.367,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 826.367,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 826.367,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito - corte	206,30 + 168,80	€ 139.581,00	€ 139.581,00
B	Ufficio / deposito esposizione - corte	558,80 + 127,00	€ 826.367,50	€ 826.367,50
			€ 965.948,50	€ 965.948,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 965.948,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 96.594,85

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 870.000,00
--	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 27/10/2025

Codice documento: 39/2025

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN) Viale Spica n. 4
Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4, in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, piano seminterrato e corpo accessorio distaccato. Tra il fabbricato e il corpo accessorio vi è piccola corte comune pavimentata posta sotto il livello della sede stradale.

L'edificio si trova all'angolo di Viale Spica con Viale Dardanelli. entrambi i viali sono a senso unico, gli accessi a tutte le unità oggetto di stima sono posti su Viale Spica.

Si fa presente che per accedere al fabbricato principale vi sono gradini esterni che insistono sul Viale Spica, non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di trasferimento. In proposito si segnala, come da colloquio telefonico intercorso con tecnico dell'ufficio Patrimonio del Comune di Rimini, che l'ente nel caso in cui venga segnalata una situazione analoga a quella descritta, riservandosi di valutare caso per caso, può decidere di sdemanializzare la porzione interessata per poi procedere alla vendita agli occupanti o in alternativa richiedere la tassa di occupazione suolo pubblico.

L'edificio ha destinazione residenziale ed è posto alla destra del porto canale, area da cui risultano facilmente raggiungibili il porto, la spiaggia ed il centro storico.

Il fabbricato ha conformazione rettangolare con un lato in aderenza ad altro edificio avente stessa destinazione.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione in anni recenti ed esternamente si presenta con zoccolatura posizionata tra la quota del piano strada e il solaio del piano rialzato. Nella porzione sovrastante è stato realizzato "cappotto termico" e sono stati inseriti elementi decorativi alla vetrata del vano scala, il cornicione è in metallo verniciato. I parapetti dei balconi sono in metallo con elementi a chiusura posti orizzontalmente.

Alcuni condomini in fase di sopralluogo hanno segnalato al sottoscritto che la pompa di sollevamento delle acque (esterna al fabbricato), l'impianto centralizzato della TV e il motore dell'accesso carrabile non erano funzionanti.

L'unità oggetto di stima si sviluppa ai piani secondo e sottotetto.

L'accesso avviene su ingresso ove è stato realizzato armadio a muro ad ante scorrevoli al cui interno si trovano la caldaia e l'accumulo per i pannelli solari. Tale locale funge da collegamento tra la zona notte costituita da disimpegno, bagno e camera da letto con annesso piccolo balcone e la zona giorno costituita da unico vano con angolo cottura e soggiorno dal quale si accede a piccolo balcone che si estende anche su via Dardanelli. L'altezza di tale piano è pari a circa mt. 2,80 con esclusione dell'ingresso ove è stato realizzato controsoffitto.

Dal soggiorno tramite scala interna si accede al sottotetto ove si trovano un bagno e due ripostigli che alla data di sopralluogo risultano adibiti a camere da letto.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Il bagno risulta finestrato come pure un ripostiglio che ha inoltre un velux in copertura, l'altro ripostiglio è invece dotato di due velux.

L'altezza di tale piano sotto trave è pari a circa mt. 0,92 all'imposta e circa mt. 3,00 al colmo.

L'unità fa parte di fabbricato costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva così composta:

- a) Piano secondo pari a circa mq. 62,65.
- b) Balconi pari a circa mq. 5,70
- c) Sottotetto compreso scala interna pari a circa mq. 74,00.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 66, mappale 516, subalterno 11, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 102 m² Totale: escluso aree scoperte 101 m², posto al piano 2-3 - rendita: 459,23 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 16, Sub.14, (vano scala comune) salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 66, mappale 516 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 124 mq.

Coerenze: Mapp. 967, Viale Spica, Viale Dardanelli, 515, salvo altri.

B. Magazzino sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità oggetto di stima si trova al piano seminterrato, ed è costituita da unico vano utilizzato come ripostiglio/sgombero avente finestra su viale Dardanelli.

All'unità si accede internamente dal vano scala ed esternamente dalla corte comune.

Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,03.

L'unità fa parte di fabbricato costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 12,24.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 66, mappale 516, subalterno 12, z.c. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie catastale Totale 12 m², posto al piano S1 rendita: 78,50 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 16, Sub.14, (B.C.N.C.) salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 66, mappale 516 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 124 mq.

Coerenze: Mapp. 967, Viale Spica, Viale Dardanelli, 515, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Visure aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
***** **, Codice fiscale e Partita IVA; *****..

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini.

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Viale Spica si trova nelle immediate vicinanze del Porto Canale, nell'area tra la linea stazione ferroviaria e il litorale, nelle immediate vicinanze di Viale Principe Amedeo, asse viario di collegamento tra il centro storico di Rimini e la zona di Marina nell'area del Grand Hotel e Piazzale Fellini. Il litorale, con gli stabilimenti balneari dista circa 800 metri, ad una distanza di poco superiore si trova il molo di Rimini. La zona ha vocazione prevalentemente residenziale, con alcuni edifici commerciali e terziari. Il traffico è locale e lungo le strade limitrofe sono stati ricavati parcheggi a pagamento. Si segnala la presenza di edifici ristrutturati di recente, con buone dotazioni di servizi.
<i>Servizi della zona</i>	L'area, densamente abitata, è provvista di scuole primarie e secondarie, spazi verdi, strutture sportive e strutture commerciali. La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Nella zona a mare si sviluppa il nucleo originario delle grandi residenze storiche e delle prime strutture ricettive quali il Grand Hotel, a monte della stazione ferroviaria il centro del Comune di Rimini.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di autobus di linea a 150 metri e stazione ferroviaria a 1 chilometro circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. ***** e suo nucleo familiare. Risulta contratto di locazione ad uso abitativo tra ***** e ***** registrato in data 02/03/2021 oggetto di cessione da ***** a ***** con effetto dal 01/01/2025.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Di seguito si riportano alcuni stralci delle condizioni di contratto:

- "La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) dal 01/04/2021 al 31/03/2025 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni ...omissis...."
- "Il canone di locazione è stabilito in Euro 13.200,00.... omissis...."

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali.

Il contratto originario registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e pertanto si ritiene opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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:

Nessuna

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.

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.

Importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 2.000.000,00

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/2020 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

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 € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è **allegato al numero 3.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati a:

- D.I.A. in Variante Pratica 1799/14 del 14/11/2014 Prot.218371

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Difformità nelle misure lineari dei vani.
- b) Difformità nelle misure lineari dei balconi al piano secondo.
- c) L'altezza di alcune finestre è inferiore.
- d) L'altezza del piano sottotetto è maggiore.
- e) La finestra del bagno del piano sottotetto viene quotata in pianta a mt. 0,95/0,65 e rappresentata con larghezza pari a mt. 0,95.
In prospetto la finestra viene rappresentata con larghezza e altezza rilevate graficamente in circa mt. 0,65 e mt. 0,95, misure corrispondenti a quelle rilevate.
- f) Uno dei velux risulta traslato.
- g) Nel bagno del sottotetto non viene rappresentato il cassonetto realizzato a copertura di tubazioni a tetto.
- h) La porta di accesso al ripostiglio posto al piano seminterrato ha larghezza maggiore.
- i) I due locali del sottotetto aventi destinazione a ripostiglio vengono utilizzati come camere da letto.

Le difformità indicate dalla lettera a) alla lettera h) possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L. n. 69/2024 e/o sanate mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

La difformità indicata al punto i) non è sanabile e quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi.

La sanzione minima per le difformità regolarizzabili è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi non conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale in quanto:

- ✓ Uno dei balconi non viene rappresentato correttamente. La corretta rappresentazione del balcone potrebbe determinare una differente superficie senza impatto sulla rendita catastale.
- ✓ Il piano sottotetto riporta le destinazioni autorizzate (ripostiglio) e non quelle rilevate (camera) destinazione non ammessa e non sanabile. La modifica di destinazione d'uso dei vani indicati comporta aumento della rendita catastale.

Si ritiene che occorra presentare pratica di aggiornamento catastale onde rendere conforme lo stato di fatto, fermo restando che la destinazione d'uso del sottotetto non è urbanisticamente sanabile con le normative vigenti.

Al fine di rendere catastalmente conforme il bene occorre procedere alla redazione di pratica catastale consistente in presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale rappresentante lo stato di fatto rilevato.

Il costo per la pratica catastale sopra descritta è di euro 450,00 oltre a diritti catastali stimati in euro 70,00 oltre ad IVA e CNPG.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****.

proprietaria dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 03/02/2009 ai nn. Rep. 150346 - Racc. 11484 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/02/2009 ai nn. R.G. 3447 - R.P. 2066



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



**6.2. Precedenti proprietari:**

- ***** e ***** proprietari per la quota cadauno pari a 4/18 ciascuno **dal 17/08/2008 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 04/11/2008 al Rep. n. 20/141 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/04/2009 ai nn. 7560/4642
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3446/2065 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da parte degli eredi *****
***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietaria per la quota pari a 1/6 **dal 09/03/1990 al 17/08/2008** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.
***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 22/03/2006** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.
***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



***** proprietario per la quota pari a 1/9 dal 09/03/1990 al 03/02/2009 in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** proprietario per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 03/09/1990 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

***** proprietaria per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 17/08/2008 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

7. PRATICHE EDILIZIE Viale Spica

- ✓ Decisione Circa domanda di Costruzione n. 180 del 23/02/1950
 - ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n.1169 del 12/10/1950
 - ✓ Autorizzazione di abitabilità di case n. 380 del 26/10/1951
 - ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n. 256 del 04/03/1958
 - ✓ Concessione edilizia Prog.575/85 del 06/05/1986 Prot. 1581/85
 - ✓ Concessione in Sanatoria 14285 del 22/03/2006 Prot. 55732
 - ✓ Concessione in Sanatoria 16553 del 18/04/2006 Prot. 64702
 - ✓ D.I.A. n. 2035/10 del 25/11/2010 prot. 179055
 - ✓ S.C.I.A. in Variante n. 1799/14 del 14/11/2014
 - ✓ Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 1823/15 del 11/12/2015 Prot. 253600 Inerente i Sub. 11-12-14-15-16. non verificata attestata per silenzio assenso
- Allegato n. 4** - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A- Appartamento – Lotto 003

Foglio 66 Mappale 516 sub. 11

Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si sviluppa ai piani secondo e sottotetto.

L'accesso avviene su ingresso che funge da collegamento tra la zona notte costituita da disimpegno, bagno e camera da letto con annesso piccolo balcone e la zona giorno costituita da unico vano con angolo cottura e soggiorno dal quale si accede a piccolo balcone che si estende anche su via Dardanelli. L'altezza di tale piano è pari a circa mt. 2,80 con esclusione dell'ingresso ove è stato realizzato controsoffitto.

Dal soggiorno tramite scala interna si accede al sottotetto ove si trovano un bagno e due ripostigli che alla data di sopralluogo risultano adibiti a camere da letto.

Il bagno risulta finestrato come pure un ripostiglio che ha velux in copertura, l'altro ripostiglio è invece dotato di due velux.

L'altezza di tale piano sotto trave è pari a circa mt. 0,92 all'imposta e circa mt. 3,00 al colmo.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

L'unità fa parte di fabbricato costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 06/04/2018 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "C". (Allegato n. 6).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.5.

L'edificio ricade in AMBITI URBANI: AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio (art. 52).

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano secondo	Sup. reale lorda	62,65	1,00	62,65
Balconi piano secondo	Sup. reale lorda	5,70	0,20	1,14
Locali Accessori p. sottotetto	Sup. reale lorda	74,00	0,50	37,00
Totale mq.		142,35		100,79

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	Il fabbricato ha struttura portante in muratura.
Solai:	I solai sono in latero - cemento.
Solai di copertura:	Solaio a due falde in legno di tipo ventilato.
Copertura:	In lamiera.
Componenti edilizie e costruttive / Impianti:	
Infissi esterni:	In alluminio con vetro camera e zanzariera, persiane scorrevoli filo muro esterno.
Pareti esterne:	L'edificio risulta avere "Cappotto Termico" tinteggiato. Alla base della muratura vi è rivestimento in gres porcellanato che in parte viene riproposto in parete.
Pavim. Esterna:	L'esterno risulta pavimentato in porfido.
Pavim. Interna:	La pavimentazione è in laminato effetto legno ad eccezione dei bagni ove la pavimentazione è in gres porcellanato. I bagni hanno rivestimenti in gres porcellanato.
Riscaldamento:	Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a gas metano di rete con elementi radianti in alluminio. Caldaia con bollitore ed impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria.
Elettrico:	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
Idrico:	Sottotraccia.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Videocitofono	Presente.
Aspirazione	Non presente.
Aria condizionata	Presente al piano secondo mediante split a parete.
Le dichiarazioni di conformità per gli impianti sono depositate in Comune allegate alla pratica di Abitabilità.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	
La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.	

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

Appartamento censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN)				
Foglio 66, mappale 516, subalterno 11				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Piano Secondo				
Ingresso / Armadio a muro	2,89 +1,33	2,59	////	Buono
Soggiorno Angolo Cottura	23,65	2,80	S/E	Buono
Disimpegno	2,02	2,80	///	Buono
Bagno	5,83	2,80	N/O	Buono
Camera	16,07	2,80	N/E	Buono
Balcone 1	4,50	///	S/E	Buono
Balcone 2	1,21	///	N/E	Buono
Piano Terzo / sottotetto				
Vano scala	6,28	///	N/E	Buono
Bagno	3,43	Max 3,00	S/O	Buono
Ripostiglio 1	23,77	1,22/2,55	N/E	Buono
Ripostiglio 2	23,93	1,22/2,55	N/O	Buono
Disimpegno 2	2,39	Max 3,00	///	Buono
TOTALE	117,30			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

B – Magazzino – Lotto 003

Foglio 66 Mappale 516 sub. 12

Magazzino sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si trova al piano seminterrato, ed è costituita da un unico vano utilizzato come ripostiglio/sgombero avente finestra su viale Dardanelli.

All'unità si accede internamente dal vano scala ed esternamente dalla corte comune.

Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,03.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

L'unità fa parte di fabbricato è costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

Attestazione di Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.5.

L'edificio ricade in AMBITI URBANI: AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio (art. 52).

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino / ripostiglio	Sup. reale lorda	12,24	0,35	4,28
	Totale mq.	12,24		4,28

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura
<i>Solai:</i>	I solai sono in latero - cemento.
<i>Solaio di copertura:</i>	Solaio a due falde in legno di tipo ventilato.
Componenti edilizie e costruttive / impianti:	
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio con inferriata a protezione accesso.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta avere "Cappotto Termico" tinteggiato. Alla base della muratura vi è rivestimento in gres porcellanato che in parte viene riproposto in parete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte comune risulta pavimentata con porfido.
<i>Pavim. Interna:</i>	Pavimentazione gres porcellanato
<i>Riscaldamento:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Con canalizzazione esterna.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia, presente lavandino con acqua calda e fredda
Le dichiarazioni di conformità per gli impianti sono depositate in Comune allegate alla pratica di Abitabilità.	

Note:

Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.

Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.

La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Magazzino censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) Foglio 66, mappale 516, subalterno 12				
Piano Seminterrato				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Magazzino / ripostiglio	9,61	2,03	S	Buono
TOTALE	9,61			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1^a Semestre 2025 riporta per gli immobili di tipologia Abitazioni Civili ubicate in zona B7 - Centrale/MARINA/CENTRO valori compresi tra euro 2.400,00 ed euro 3.400,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata alla data di stima per la "Zona Marina Centro" per la tipologia "abitazioni in stabili di fascia media cita valori compresi tra euro 1.918,00 ed euro 2.737,00 a metro quadrato.

Si è inoltre verificata la presenza di elementi di comparazione sul sito "Comparabilia" ove è possibile verificare l'effettivo valore di vendita (come da atti notarili) per immobili aventi la stessa categoria catastale ove vengono riportate anche le superfici delle unità cedute.

I prezzi indicati spaziano in range piuttosto ampi a prescindere dalla tipologia catastale A/3 e/o A/2. Si evidenzia che dai comparabili reperiti il valore a mq. è variabile in dipendenza delle caratteristiche degli stessi quali anno di realizzazione, stato di manutenzione e/o finitura ecc. esprimendo valori a mq. compresi tra euro 2.500,00 ed euro 3.300,00.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della localizzazione, degli anni di costruzione e successive ristrutturazioni, dello stato di conservazione, della sua superficie, del piano a cui si trova (piano secondo privo di ascensore) e di ogni altro elemento tipologico necessario.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 2.900,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1^a semestre 2025, Borsino Immobiliare, sito Comparabili Italia.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento piano secondo / sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	100,79	€ 2.900,00	€ 292.291,00
	100,79		€ 292.291,00

- Valore corpo:	€ 292.291,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 292.291,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 292.291,00

B. Magazzino*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
Magazzino/ ripostiglio	4,28	€ 2.900,00	€ 12.412,00
	4,28		€ 12.412,00

- Valore corpo:	€ 12.412,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.412,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.412,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	142,35	€ 292.291,00	€ 292.291,00
B	Magazzino	12,24	€ 12.412,00	€ 12.412,00
			€ 304.703,00	€ 304.703,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 304.703,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 30.470,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 274.000,00
--	--------------



Relazione lotto 003 creata in data 27/10/2025
Codice documento: 0039/2025



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





Beni in Rimini (RN) Viale Spica n. 4
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4, in ragione di:

-Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, piano seminterrato e corpo accessorio distaccato. Tra il fabbricato e il corpo accessorio vi è piccola corte comune pavimentata posta sotto il livello della sede stradale.

L'edificio si trova all'angolo di Viale Spica con Viale Dardanelli. entrambi i viali sono a senso unico, gli accessi a tutte le unità oggetto di stima sono posti su Viale Spica.

Si fa presente che per accedere al fabbricato principale vi sono gradini esterni che insistono sul Viale Spica, non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di trasferimento. In proposito si segnala, come da colloquio telefonico intercorso con tecnico dell'ufficio Patrimonio del Comune di Rimini, che l'ente nel caso in cui venga segnalata una situazione analoga a quella descritta, riservandosi di valutare caso per caso, può decidere di procedere con la sdemanializzazione della porzione interessata per poi procedere alla vendita agli occupanti o in alternativa richiedere la tassa di occupazione suolo pubblico.

L'edificio ha destinazione residenziale ed è posto alla destra del porto canale, area da cui risultano facilmente raggiungibili il porto, la spiaggia ed il centro storico.

Il fabbricato ha conformazione rettangolare con un lato in aderenza ad altro edificio avente stessa destinazione.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione in anni recenti ed esternamente si presenta con zoccolatura posizionata tra la quota del piano strada e il solaio del piano rialzato. Nella porzione sovrastante è stato realizzato "cappotto termico" e sono stati inseriti elementi decorativi alla vetrata del vano scala, il cornicione è in metallo verniciato. I parapetti dei balconi sono in metallo con elementi a chiusura posti orizzontalmente.

Alcuni condomini in fase di sopralluogo hanno segnalato al sottoscritto che la pompa di sollevamento delle acque (esterna al fabbricato), l'impianto centralizzato della TV e il motore dell'accesso carrabile non erano funzionanti.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano primo e seminterrato.

L'accesso avviene su ingresso che funge da collegamento tra la zona notte costituita da disimpegno, bagno (dal quale si accede su terrazzo con affaccio sulla corte interna) e camera da letto con annesso piccolo balcone e la zona giorno costituita da unico vano con angolo cottura e soggiorno dal quale si accede a piccolo balcone che si estende anche su Viale Dardanelli. L'altezza di tale piano è pari a circa mt. 2,82.

Al piano seminterrato si trovano due vani facenti parte dell'unità ed una armadiatura posizionata nel ripostiglio fronte vano scala ove è stato posizionato l'accumulo dei pannelli solari.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Uno dei due vani del piano seminterrato è stato ricavato sull'angolo del fabbricato tra Viale Spica e Viale Dardanelli ed è utilizzato come ripostiglio/sgombero con finestre su entrambi i viali ed accesso internamente dal vano scala ed esternamente dalla corte comune. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,03.

L'altro vano è posto in aderenza al fabbricato principale sotto il locale lavanderia dell'appartamento del piano terra/rialzato ed ha accesso tramite la loggia che comunica con la corte comune. Il vano ha altezza pari a circa mt. 1,83.

L'unità fa parte di fabbricato costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva così composta:

- a) Appartamento pari a **circa mq. 62,65.**
- b) Terrazzo pari a **circa mq. 4,67**
- c) Balconi pari a **circa mq. 5,70**
- d) Ripostiglio/magazzino piano seminterrato pari a **circa mq. 13,71.**
- e) Centrale termica piano seminterrato pari a **circa mq. 2,23**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

-Foglio 66, mappale 516, subalterno 16, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 73 m² Totale: escluso aree scoperte 70 m², posto al piano S1-1 - rendita: 408,21 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 11, Sub. 15, Sub. 12, Sub. 14, (vano scala comune) salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

-Foglio 66, mappale 516 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 124 mq.

Coerenze: Mapp. 967, Viale Spica, Viale Dardanelli, 515, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
***** , Codice fiscale e Partita IVA; ***** ..

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini.

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Viale Spica si trova nelle immediate vicinanze del Porto Canale, nell'area tra la linea stazione ferroviaria e il litorale, nelle immediate vicinanze di Viale Principe Amedeo, asse viario di collegamento tra il centro storico di Rimini e la zona di Marina nell'area del Grand Hotel e Piazzale Fellini. Il litorale, con gli stabilimenti balneari dista circa 800 metri, ad una distanza di poco superiore si trova il molo di Rimini. La zona ha vocazione prevalentemente residenziale, con alcuni edifici commerciali e terziari. Il traffico è locale e lungo le strade limitrofe sono stati ricavati parcheggi a pagamento. Si segnala la presenza di edifici ristrutturati di recente, con buone dotazioni di servizi.
<i>Servizi della zona</i>	L'area, densamente abitata, è provvista di scuole primarie e secondarie, spazi verdi, strutture sportive e strutture commerciali. La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Nella zona a mare si sviluppa il nucleo originario delle grandi residenze storiche e delle prime strutture ricettive quali il Grand Hotel, a monte della stazione ferroviaria il centro del Comune di Rimini.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di autobus di linea a 150 metri e stazione ferroviaria a 1 chilometro circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***** e suo nucleo familiare. Risulta contratto di locazione ad uso abitativo tra ***** e ***** registrato in data 23/12/2020.

Di seguito si riportano alcuni stralci delle condizioni di contratto:

- "La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) dal 01/01/2021 al 31/12/2024 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni.....omissis...."
- "Il canone di locazione è stabilito in Euro 6.000,00.... omissis...."

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali.

Il contratto originario registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e pertanto si ritiene opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1 Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.
Importo ipoteca: 2.000.000,00
importo capitale: 2.000.000,00
***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/2025 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.
***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

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 € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è **allegato al numero 3**.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati a:

- D.I.A. in Variante Pratica 1799/14 del 14/11/2014 Prot.218371

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Difformità nelle misure lineari dei vani.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- b) Difformità nelle misure lineari dei balconi.
- c) L'altezza di alcune finestre è inferiore.
- d) La porta di accesso al ripostiglio posto al piano seminterrato ha larghezza maggiore.

Le difformità indicate possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L. n. 69/2024 e/o sanate mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

La sanzione minima per le difformità regolarizzabili è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi non conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale in quanto:

- ✓ Uno dei balconi non viene rappresentato correttamente. La corretta rappresentazione del balcone potrebbe determinare una differente superficie senza impatto sulla rendita catastale.

Si ritiene che occorra presentare pratica di aggiornamento catastale onde rendere conforme lo stato di fatto.

Al fine di rendere catastalmente conforme il bene occorre procedere alla redazione di pratica catastale consistente in presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale rappresentante lo stato di fatto rilevato.

Il costo per la pratica catastale sopra descritta è di euro 450,00 oltre a diritti catastali stimati in euro 70,00 oltre ad IVA e CNPG.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

proprietaria dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 03/02/2009 ai nn. Rep. 150346 - Racc. 11484 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/02/2009 ai nn. R.G. 3447 - R.P. 2066

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** , ***** e ***** proprietari per la quota cadauno pari a 4/18 ciascuno **dal 17/08/2008 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 04/11/2008 al Rep. n. 20/141 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/04/2009 ai nn. 7560/4642
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3446/2065 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da parte degli eredi ***** , *****
***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** , proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietaria per la quota pari a 1/6 **dal 09/03/1990 al 17/08/2008** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.
***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 22/03/2006** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

***** ***** proprietaria per la quota pari a 1/9 dal 09/03/1990 al 03/02/2009 in forza di atto di successione in morte di ***** ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** ***** da parte dell'erede sig. ***** ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** ***** proprietario per la quota pari a 1/9 dal 09/03/1990 al 03/02/2009 in forza di atto di successione in morte di ***** ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** ***** da parte dell'erede sig. ***** ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** ***** proprietario per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 03/09/1990 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

***** ***** proprietaria per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 17/08/2008 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

7. PRATICHE EDILIZIE Viale Spica

- ✓ Decisione Circa domanda di Costruzione n. 180 del 23/02/1950
 - ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n.1169 del 12/10/1950
 - ✓ Autorizzazione di abitabilità di case n. 380 del 26/10/1951
 - ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n. 256 del 04/03/1958
 - ✓ Concessione edilizia Prog.575/85 del 06/05/1986 Prot. 1581/85
 - ✓ Concessione in Sanatoria 14285 del 22/03/2006 Prot. 55732
 - ✓ Concessione in Sanatoria 16553 del 18/04/2006 Prot. 64702
 - ✓ D.I.A. n. 2035/10 del 25/11/2010 prot. 179055
 - ✓ S.C.I.A. in Variante n. 1799/14 del 14/11/2014
 - ✓ Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 1823/15 del 11/12/2015 Prot. 253600 Inerente i Sub. 11-12-14-15-16. non verificata attestata per silenzio assenso
- Allegato n. 4** - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A - Appartamento – Lotto 004

Foglio 66 Mappale 516 sub. 16

Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano primo e seminterrato.

L'accesso avviene su ingresso che funge da collegamento tra la zona notte costituita da disimpegno, bagno (dal quale si accede su terrazzo con affaccio sulla corte interna) e camera da letto con annesso piccolo balcone e la zona giorno costituita da unico vano con angolo cottura e soggiorno dal quale si accede a piccolo balcone che si estende anche su Viale Dardanelli. L'altezza di tale piano è pari a circa mt. 2,82.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Al piano seminterrato si trovano due vani facenti parte dell'unità ed una armadiatura posizionata nel ripostiglio fronte vano scala ove è stato posizionato l'accumulo dei pannelli solari.

Uno dei due vani del piano seminterrato è stato ricavato sull'angolo del fabbricato tra Viale Spica e Viale Dardanelli ed è utilizzato come ripostiglio/sgombero con finestre su entrambi i viali ed accesso internamente dal vano scala ed esternamente dalla corte comune. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,03.

L'altro vano è posto in aderenza al fabbricato principale sotto il locale lavanderia dell'appartamento del piano terra/rialzato ed ha accesso tramite la loggia che comunica con la corte comune. Il vano ha altezza pari a circa mt. 1,83.

L'unità fa parte di fabbricato costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 06/04/2018 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "C". (Allegato n. 6).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.5.

L'edificio ricade in AMBITI URBANI: AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio (art. 52).

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano primo	Sup. reale lorda	62,65	1,00	62,65
Terrazzo piano primo	Sup. reale lorda	4,67	0,35	1,63
Balconi piano primo	Sup. reale lorda	5,70	0,20	1,14
Ripostiglio p. seminterrato	Sup. reale lorda	13,71	0,35	4,80
Centr. termica p. seminterrato	Sup. reale lorda	2,23	0,35	0,78
Totale mq.		88,96		71,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura.
<i>Solai:</i>	I solai sono in latero - cemento.
<i>Solai di copertura:</i>	Solaio a due falde in legno di tipo ventilato.
<i>Copertura:</i>	In lamiera.
Componenti edilizie e costruttive / Impianti:	
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio con vetro camera e zanzariera, persiane scorrevoli filo muro esterno.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta avere "Cappotto Termico" tinteggiato. Alla base della muratura vi è rivestimento in gres porcellanato che in parte viene riproposto in parete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	L'esterno risulta pavimentato in porfido.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione è in laminato effetto legno ad eccezione dei bagni ove la pavimentazione è in gres porcellanato. I bagni hanno rivestimenti in gres porcellanato. Al piano seminterrato la pavimentazione è in gres porcellanato.
<i>Riscaldamento:</i>	Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a gas metano di rete con elementi radianti in alluminio. Caldaia con bollitore ed impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico – al piano seminterrato canalizzazioni esterne
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
<i>Videocitofono</i>	Presente.
<i>Aspirazione</i>	Non presente.
<i>Aria condizionata</i>	Presente al piano secondo mediante split a parete.
Le dichiarazioni di conformità per gli impianti sono depositate in Comune allegate alla pratica di Abitabilità.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	
La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.	

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

Appartamento censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) - Foglio 66, mappale 516, sub. 16				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Piano primo				
Ingresso	4,11	2,82	////	Buono
Soggiorno Angolo Cottura	23,85	2,82	S/E	Buono
Disimpegno	2,07	2,82	///	Buono
Bagno	7,13	2,82	N/O	Buono
Terrazzo	3,45	///	N/E	Buono
Camera	14,71	2,82	N/E	Buono
Balcone 1	4,50	///	S/E	Buono
Balcone 2	1,21	///	N/E	Buono
Piano seminterrato				
Magazzino/ripostiglio	9,68	2,03	S/E	Buono
Centrale termica	1,59	1,83	N/E	Buono
TOTALE	72,30			

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2025 riporta per gli immobili di tipologia Abitazioni Civili ubicati in zona B7 - Centrale/MARINA/CENTRO valori compresi tra euro 2.400,00 ed euro 3.400,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata alla data di stima per la "Zona Marina Centro" per la tipologia "abitazioni in stabili di fascia media cita valori compresi tra euro 1.918,00 ed euro 2.737,00 a metro quadrato.

Si è inoltre verificata la presenza di elementi di comparazione sul sito "Comparabilia" ove è possibile verificare l'effettivo valore di vendita (come da atti notarili) per immobili aventi la stessa categoria catastale ove vengono riportate anche le superfici delle unità cedute.

I prezzi indicati spaziano in range piuttosto ampi a prescindere dalla tipologia catastale A/3 e/o A/2. Si evidenzia che dai comparabili reperiti il valore a mq. è variabile in dipendenza delle caratteristiche degli stessi quali anno di realizzazione, stato di manutenzione e/o finitura ecc. esprimendo valori a mq. compresi tra euro 2.500,00 ed euro 3.300,00.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della localizzazione, degli anni di costruzione e successive ristrutturazioni, dello stato di conservazione, della sua superficie, del piano a cui si trova e di ogni altro elemento tipologico necessario.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 3.100,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1° semestre 2025, Borsino Immobiliare, sito Comparabili Italia.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento piano primo

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
Appartamento	71,00	€ 3.100,00	€ 220.100,00
	71,00		€ 220.100,00

- Valore corpo:	€ 220.100,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 220.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 220.100,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	88,96	€ 220.100,00	€ 220.100,00
			€ 220.100,00	€ 220.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	220.100,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 22.010,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 198.000,00
--	--------------

Relazione lotto 004 creata in data 27/10/2025

Codice documento: 0039/2025



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



**Beni in Rimini (RN) Viale Spica n. 4****Lotto 005****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4, in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, piano seminterrato e corpo accessorio distaccato. Tra il fabbricato e il corpo accessorio vi è piccola corte comune pavimentata posta sotto il livello della sede stradale.

L'edificio si trova all'angolo di Viale Spica con Viale Dardanelli. entrambi i viali sono a senso unico, gli accessi a tutte le unità oggetto di stima sono posti su Viale Spica.

Si fa presente che per accedere al fabbricato principale vi sono gradini esterni che insistono sul Viale Spica, non di proprietà dell'esecutato e non oggetto di trasferimento. In proposito si segnala, come da colloquio telefonico intercorso con tecnico dell'ufficio Patrimonio del Comune di Rimini, che l'ente nel caso in cui venga segnalata una situazione analoga a quella descritta, riservandosi di valutare caso per caso, può decidere di procedere con la sdemanializzazione della porzione interessata per poi procedere alla vendita agli occupanti o in alternativa richiedere la tassa di occupazione suolo pubblico.

L'edificio ha destinazione residenziale ed è posto alla destra del porto canale, area da cui risultano facilmente raggiungibili il porto, la spiaggia ed il centro storico.

Il fabbricato ha conformazione rettangolare con un lato in aderenza ad altro edificio avente stessa destinazione.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione in anni recenti ed esternamente si presenta con zoccolatura posizionata tra la quota del piano strada e il solaio del piano rialzato. Nella porzione sovrastante è stato realizzato "cappotto termico" e sono stati inseriti elementi decorativi alla vetrata del vano scala, il cornicione è in metallo verniciato. I parapetti dei balconi sono in metallo con elementi a chiusura posti orizzontalmente.

Alcuni condomini in fase di sopralluogo hanno segnalato al sottoscritto che la pompa di sollevamento delle acque (esterna al fabbricato), l'impianto centralizzato della TV e il motore dell'accesso carrabile non erano funzionanti.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano rialzato e seminterrato.

L'accesso avviene su ingresso che funge da collegamento tra la zona notte costituita da disimpegno, bagno, wc e camera da letto e la zona giorno costituita da unico vano con angolo cottura e soggiorno con affacci sia su Viale Spica che su Viale Dardanelli. L'altezza di tale piano è variabile, compresa tra circa mt. 2,77 e mt. 2,84.

Al piano seminterrato si trova un vano facente parte dell'unità ed una armadiatura posizionata nel ripostiglio fronte vano scala ove è stato posizionato l'accumulo dei pannelli solari.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Il vano al piano seminterrato è stato ricavato sull'angolo del fabbricato tra Viale Spica e la corte comune ed è utilizzato come ripostiglio/sgombero con finestre su Viale Spica ed accesso internamente dal vano scala ed esternamente dalla corte comune. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,03.

L'unità fa parte di fabbricato costruito tra il 1950 e il 1958 oggetto di interventi edilizi in anni successivi come da Concessioni in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia negli anni tra il 2011 e il 2014.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva così composta:

- a) Appartamento pari a circa mq. 67,31.
- b) Ripostiglio/magazzino piano seminterrato pari a circa mq. 18,21.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 66, mappale 516, subalterno 15, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 75 m² Totale: escluso aree scoperte 75 m², posto al piano S1-T - rendita: 357,18 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 16, Sub. 14, (vano scala comune) salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 66, mappale 516 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 124 mq.

Coerenze: Mapp. 967, Viale Spica, Viale Dardanelli, 515, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
*****, Codice fiscale e Partita IVA; ***** ..

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini.

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Viale Spica si trova nelle immediate vicinanze del Porto Canale, nell'area tra la linea stazione ferroviaria e il litorale, nelle immediate vicinanze di Viale Principe Amedeo, asse viario di collegamento tra il centro storico di Rimini e la zona di Marina nell'area del Grand Hotel e Piazzale Fellini. Il litorale, con gli stabilimenti balneari dista circa 800 metri, ad una distanza di poco superiore si trova il molo di Rimini. La zona ha vocazione prevalentemente residenziale, con alcuni edifici commerciali e terziari. Il traffico è locale e lungo le strade limitrofe sono stati ricavati parcheggi a pagamento. Si segnala la presenza di edifici ristrutturati di recente, con buone dotazioni di servizi.
<i>Servizi della zona</i>	L'area, densamente abitata, è provvista di scuole primarie e secondarie, spazi verdi, strutture sportive e strutture commerciali. La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Nella zona a mare si sviluppa il nucleo originario delle grandi residenze storiche e delle prime strutture ricettive quali il Grand Hotel, a monte della stazione ferroviaria il centro del Comune di Rimini.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di autobus di linea a 150 metri e stazione ferroviaria a 1 chilometro circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. *****. Risultato contratto di locazione ad uso abitativo tra ***** e ***** registrato in data 19/06/2018.

Di seguito si riportano alcuni stralci delle condizioni di contratto:

- "La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) dal 01/06/2018 al 31/05/2022 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni.....omissis...."
- "Il canone di locazione è stabilito in Euro 6.000,00.... omissis...."

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali.

Il contratto originario registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e pertanto si ritiene opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**4.2.1 Iscrizioni:**

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.
Importo ipoteca: 2.000.000,00
importo capitale: 2.000.000,00
***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/2025 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.
***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

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 € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è **allegato al numero 3.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati a:

- D.I.A. in Variante Pratica 1799/14 del 14/11/2014 Prot.218371

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a) Difformità nelle misure lineari dei vani.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- b) L'altezza di alcune finestre è inferiore.
- c) La porta di accesso al ripostiglio posto al piano seminterrato ha larghezza maggiore.

Le difformità indicate possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L. n. 69/2024 e/o sanate mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

La sanzione minima per le difformità regolarizzabili è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****.

proprietaria dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 03/02/2009 ai nn. Rep. 150346 - Racc. 11484 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/02/2009 ai nn. R.G. 3447 - R.P. 2066

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** , ***** e ***** proprietari per la quota cadauno pari a 4/18 ciascuno **dal 17/08/2008 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 04/11/2008 al Rep. n. 20/141 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/04/2009 ai nn. 7560/4642. Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3446/2065 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da parte degli eredi ***** , ***** , ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

***** , proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.

Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.

***** proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.

Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.

***** proprietaria per la quota pari a 1/6 **dal 09/03/1990 al 17/08/2008** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 22/03/2006** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** proprietario per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** proprietario per la quota di 1/2 **dal 11/01/1986 al 03/09/1990** in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



***** ***** proprietaria per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 17/08/2008 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

7. PRATICHE EDILIZIE Viale Spica

- ✓ Decisione Circa domanda di Costruzione n. 180 del 23/02/1950
- ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n.1169 del 12/10/1950
- ✓ Autorizzazione di abitabilità di case n. 380 del 26/10/1951
- ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n. 256 del 04/03/1958
- ✓ Concessione edilizia Prog.575/85 del 06/05/1986 Prot. 1581/85
- ✓ Concessione in Sanatoria 14285 del 22/03/2006 Prot. 55732
- ✓ Concessione in Sanatoria 16553 del 18/04/2006 Prot. 64702
- ✓ D.I.A. n. 2035/10 del 25/11/2010 prot. 179055
- ✓ S.C.I.A. in Variante n. 1799/14 del 14/11/2014

✓ Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 1823/15 del 11/12/2015 Prot. 253600 Inerente i Sub. 11-12-14-15-16. non verificata attestata per silenzio assenso

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A - Appartamento – Lotto 005

Foglio 66 Mappale 516 sub. 15

Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano rialzato e seminterrato.

L'accesso avviene su ingresso che funge da collegamento tra la zona notte costituita da disimpegno, bagno, wc e camera da letto e la zona giorno costituita da unico vano con angolo cottura e soggiorno con affacci sia su Viale Spica che su Viale Dardanelli. L'altezza di tale piano è variabile, compresa tra circa mt. 2,77 e mt. 2,84.

Al piano seminterrato si trova un vano facente parte dell'unità ed una armadiatura posizionata nel ripostiglio fronte vano scala ove è stato posizionato l'accumulo dei pannelli solari.

Il vano al piano seminterrato è stato ricavato sull'angolo del fabbricato tra Viale Spica e la corte comune ed è utilizzato come ripostiglio/sgombero con finestre su Viale Spica ed accesso internamente dal vano scala ed esternamente dalla corte comune. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,03.

In data 06/04/2018 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "C". (**Allegato n. 6**).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.5.

L'edificio ricade in AMBITI URBANI: AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio (art. 52).

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano rialzato	Sup. reale lorda	67,31	1,00	67,31
Ripostiglio p. seminterrato	Sup. reale lorda	18,21	0,35	6,37
	Totale mq.	85,52		73,68

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura.
<i>Solai:</i>	I solai sono in latero - cemento.
<i>Solai di copertura:</i>	Solaio a due falde in legno di tipo ventilato.
<i>Copertura:</i>	In lamiera.
Componenti edilizie e costruttive / impianti:	
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio con vetro camera e zanzariera, persiane scorrevoli filo muro esterno.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta avere "Cappotto Termico" tinteggiato. Alla base della muratura vi è rivestimento in gres porcellanato che in parte viene riproposto in parete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	L'esterno risulta pavimentato in porfido.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione è in laminato effetto legno ad eccezione dei bagni ove la pavimentazione è in gres porcellanato. I bagni hanno rivestimenti in gres porcellanato. Al piano seminterrato la pavimentazione è in gres porcellanato.
<i>Riscaldamento:</i>	Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione a gas metano di rete con elementi radianti in alluminio. Caldaia con bollitore ed impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico – al piano seminterrato canalizzazioni esterne
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
<i>Videocitofono</i>	Presente.
<i>Aspirazione</i>	Non presente.
<i>Aria condizionata</i>	Presente al piano secondo mediante split a parete.
Le dichiarazioni di conformità per gli impianti sono depositate in Comune allegate alla pratica di Abitabilità.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.

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

Appartamento censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) - Foglio 66, mappale 516, sub. 15				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Piano Rialzato				
Ingresso	4,13	2,84	////	Buono
Soggiorno Angolo Cottura	24,00	2,77	S/E	Buono
Disimpegno	2,48	///	///	Buono
Bagno	5,65	2,82	N/O	Buono
WC	3,84	2,79	N/E	Buono
Camera	15,86	2,80	N/E	Buono
Piano seminterrato				
Magazzino/ripostiglio	14,20	2,03	N/E	Buono
TOTALE	70,16			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1^a Semestre 2025 riporta per gli immobili di tipologia Abitazioni Civili ubicati in zona B7 - Centrale/MARINA/CENTRO valori compresi tra euro 2.400,00 ed euro 3.400,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata alla data di stima per la "Zona Marina Centro" per la tipologia "abitazioni in stabili di fascia media cita valori compresi tra euro 1.918,00 ed euro 2.737,00 a metro quadrato.

Si è inoltre verificata la presenza di elementi di comparazione sul sito "Comparabilia" ove è possibile verificare l'effettivo valore di vendita (come da atti notarili) per immobili aventi la stessa categoria catastale ove vengono riportate anche le superfici delle unità cedute.

I prezzi indicati spaziano in range piuttosto ampi a prescindere dalla tipologia catastale A/3 e/o A/2. Si evidenzia che dai comparabili reperiti il valore a mq. è variabile in dipendenza delle caratteristiche degli stessi quali anno di realizzazione, stato di manutenzione e/o finitura ecc. esprimendo valori a mq. compresi tra euro 2.500,00 ed euro 3.300,00.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della localizzazione, degli anni di costruzione e successive ristrutturazioni, dello stato di conservazione, della sua superficie, del piano a cui si trova e di ogni altro elemento tipologico necessario.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 3.050,00.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1^a semestre 2025, Borsino Immobiliare, sito Comparabili Italia.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento piano rialzato

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
Appartamento	73,68	€ 3.050,00	€ 224.724,00
	73,68		€ 224.724,00



- Valore corpo:

€ 224.724,00

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero:

€ 224.724,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 224.724,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	85,52	€ 224.724,00	€ 224.724,00
			€ 224.724,00	€ 224.724,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 224.724,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 22.472,40



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 202.000,00
--	--------------

Relazione lotto 005 creata in data 27/10/2025
Codice documento: 0039/2025



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



**Beni in Rimini (RN) Viale Spica n. 4
Lotto 006****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A.** Garage sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Trattasi di accessorio ad un piano distaccato dal fabbricato principale costruito su confine.

L'accessorio ha accesso carrabile su Viale Spica.

Alla data del sopralluogo tale accessorio è al servizio di tutte le unità facenti parte dell'edificio.

Avendo una destinazione / utilizzo autonomo e non essendo ad oggi collegato a nessuna unità abitativa dell'edificio la stima viene redatta in lotto autonomo.

Si rileva che nello stato di fatto il garage ha impianto elettrico ma non è stato possibile stabilire l'utenza di origine dell'alimentazione. Stante l'autonomia dello stesso l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese provvedere a rendere autonoma l'utenza di alimentazione. Si evidenzia inoltre che nella porzione di corte a livello del garage si trovano tubazioni per eventuali allacci di ulteriori utenze di cui non è stato possibile identificare il collegamento.

Si fa presente che attualmente catastalmente tutti i beni comuni sia interni al fabbricato principale che la corte esterna posta tra il fabbricato principale e l'accessorio vengono identificati con un singolo Subalterno 14.

N.B.:

Si precisa che qualora si verificasse una assegnazione in procedura a soggetto non aggiudicatario di una delle unità abitative del fabbricato principale prima di effettuare trasferimenti di proprietà si ritiene necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale che frazioni il subalterno 14 in due subalterni andando ad individuare:

- c) la corte esterna comune a tutti i subalterni facenti parte del fabbricato principale e al garage,
- d) tutti i vani attualmente comuni (vano scala ripostigli ecc. interni al fabbricato principale) che saranno comuni alle sole unità abitative del fabbricato principale.

Tale variazione è necessaria al fine di evitare che l'aggiudicatario del garage possa accedere anche alle parti comuni interne al fabbricato principale.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al piano terra con accesso carrabile mediante porta basculante su Viale Spica.

L'unità è posta su confine e si configura con un singolo vano avente altezza variabile all'imposta pari a circa mt. 2,16 al colmo pari a circa mt.2,46.

L'unità sul lato prospiciente il fabbricato principale ha una finestra e porta pedonale di accesso alla corte comune precisando che per evincere il dislivello tra il garage e la corte comune è presente scaletta in acciaio mobile.

Fa parte del presente bene anche la corte esclusiva posta sul retro del garage, precisando che la porzione in adiacenza al retro del garage ha la stessa quota dello stesso e risulta pavimentata e coperta mediante pensilina mentre la porzione in adiacenza al confine è posta a quota inferiore che coincide con la quota della corte comune.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Si ritiene che l'unità sia stata realizzata attorno agli anni 1965/1967 vista la pratica depositata e diniegata per tale manufatto, si è proceduto poi a richiedere Concessione in Sanatoria. Lo stato attuale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia totale negli anni tra il 2011 e il 2014.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva così composta:

- c) Garage pari a circa mq. 15,80.
- d) Corte esclusiva pari a circa mq. 11,00.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 66, mappale 516, subalterno 13, z.c. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale totale 17 m², posto al piano T - rendita: 104,68 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 14, Viale Spica, salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 66, mappale 516 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 124 mq.

Coerenze: Mapp. 967, Viale Spica, Viale Dardanelli, 515, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura aggiornata N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
*****, Codice fiscale e Partita IVA; *****..

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini.

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5.**

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<i>Caratteristiche della zona</i>	Viale Spica si trova nelle immediate vicinanze del Porto Canale, nell'area tra la linea stazione ferroviaria e il litorale, nelle immediate vicinanze di Viale Principe Amedeo, asse viario di collegamento tra il centro storico di Rimini e la zona di Marina nell'area del Grand Hotel e Piazzale Fellini. Il litorale, con gli stabilimenti balneari dista circa 800 metri, ad una distanza di poco superiore si trova il molo di Rimini. La zona ha vocazione prevalentemente residenziale, con alcuni edifici commerciali e terziari. Il traffico è locale e lungo le strade limitrofe sono stati ricavati parcheggi a pagamento. Si segnala la presenza di edifici ristrutturati di recente, con buone dotazioni di servizi.
<i>Servizi della zona</i>	L'area, densamente abitata, è provvista di scuole primarie e secondarie, spazi verdi, strutture sportive e strutture commerciali. La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Nella zona a mare si sviluppa il nucleo originario delle grandi residenze storiche e delle prime strutture ricettive quali il Grand Hotel, a monte della stazione ferroviaria il centro del Comune di Rimini.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Fermata di autobus di linea a 150 metri e stazione ferroviaria a 1 chilometro circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo tale unità viene utilizzata dai conduttori delle unità abitative non risultano contratti di locazione e /o comodati.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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:*

Nessuna

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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** , a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.

Importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 2.000.000,00

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino –
Ravenna – Via Valitutti n. 78.4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/202025 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino –
Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

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 € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è **allegato al numero 3.**

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati a:

- D.I.A. in Variante Pratica 1771/14 del 11/11/2014.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- La porta basculante risulta avere altezza inferiore.
- La larghezza della porta pedonale è inferiore.
- Le altezze al colmo e all'imposta sono maggiori

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

d) La larghezza della corte adiacente al garage è maggiore.

Le difformità indicate possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L. n. 69/2024 e/o sanate mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

La sanzione minima per le difformità regolarizzabili è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità è da ritenersi conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Qualora si rendesse necessario procedere con il frazionamento dei beni comuni si dovrà procedere alla redazione di pratica catastale consistente nella redazione di DOCFA e nuovo quadro dimostrativo per la costituzione di due distinti BCNC – Beni Comuni Non Censibili.

Il costo per la pratica catastale sopra descritta è di euro 500,00 oltre a diritti catastali stimati in euro 140,00 oltre ad IVA e CNPG.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****.

proprietaria dal 03/02/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 03/02/2009 ai nn. Rep. 150346 - Racc. 11484 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/02/2009 ai nn. R.G. 3447 - R.P. 2066

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**6.2. Precedenti proprietari:**

- ***** e ***** proprietari per la quota cadauno pari a 4/18 ciascuno **dal 17/08/2008 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 04/11/2008 al Rep. n. 20/141 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 27/04/2009 ai nn. 7560/4642
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3446/2065 accettazione tacita dell'eredità in morte di ***** da parte degli eredi ***** , ***** , ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** , proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietario per la quota pari a 1/18 **dal 22/06/2006 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 05/06/2007 al Rep. n. 35/111 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 30/01/2009 ai nn. 1306/730.
Risulta trascritta in data 27/02/2009 ai nn. 3445/2064 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009.
***** proprietaria per la quota pari a 1/6 **dal 09/03/1990 al 17/08/2008** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.
***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 22/03/2006** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.
***** proprietaria per la quota pari a 1/9 **dal 09/03/1990 al 03/02/2009** in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.
Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



***** proprietario per la quota pari a 1/9 dal 09/03/1990 al 03/02/2009 in forza di atto di successione in morte di ***** registrata all'Ufficio del Registro il 09/03/1990 al Rep. n. 12/463 trascritta a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 15/02/1991 ai nn. 2217/1843.

Risulta trascritta in data 28/05/2020 ai nn. 5417/3609 accettazione tacita dell'eredità in Morte di ***** da parte dell'erede sig. ***** nascente da atto Notaio Ciacci Barbara del 03/02/2009. Ante ventennio.

***** proprietario per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 03/09/1990 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

***** proprietaria per la quota di 1/2 dal 11/01/1986 al 17/08/2008 in forza di atto Notaio Ricci Alberto trascritto a Rimini il 07/02/1986 ai n. 1419/1186.

7. PRATICHE EDILIZIE Viale Spica

- ✓ Pratica 887/67 non autorizzata
- ✓ Concessione in Sanatoria 16553 del 18/04/2006 Prot. 64702
- ✓ D.I.A. in Variante n. 2168/11 del 20/12/2011 Prot. 186925
- ✓ S.C.I.A. in Variante n. 1771/14 del 11/11/2014
- ✓ Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n. 1711/15 del 19/11/2015 Prot. 241623 Inerente il Sub. 13. non verificata attestata per silenzio assenso

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

A - Garage- Lotto 006

Foglio 66 Mappale 516 sub. 13

Garage sito in Rimini (RN) Viale Spica n. 4 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Trattasi di accessorio ad un piano distaccato dal fabbricato principale costruito su confine. L' accessorio ha accesso carrabile su Viale Spica.

Si rileva che nello stato di fatto il garage ha impianto elettrico ma non è stato possibile stabilire l'utenza di origine dell'alimentazione. Stante l'autonomia dello stesso l'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese provvedere a rendere autonoma l'utenza di alimentazione. Si evidenzia inoltre che nella porzione di corte a livello del garage si trovano tubazioni per eventuali allacci di ulteriori utenze di cui non è stato possibile identificare il collegamento.

Attestazione di Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.5.

L'edificio ricade in AMBITI URBANI: AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio (art. 52).

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	15,80	0,50	7,90
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	11,00	0,20	2,20
	Totale mq.	26,80		10,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	L'unità ha struttura in quadrotti 10x10 in acciaio.
<i>Solai di copertura:</i>	Solaio curvo con pannelli coibentati.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio.
<i>Pareti esterne:</i>	Pannelli coibentati.
<i>Pavim. Esterna:</i>	L'esterno risulta pavimentato in porfido.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione è in gres porcellanato.
Impianti:	
<i>Riscaldamento:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Presente con canalizzazioni esterne.
Le dichiarazioni di conformità per gli impianti sono depositate in Comune allegate alla pratica di Abitabilità.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	
La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.	

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

Garage censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) - Foglio 66, mappale 516, sub. 13				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Piano Terra				
Garage	14,74	2,03 / 2,55	N/E/S	Buono
Corte	10,72	///	S/E	Buono
TOTALE	25,46			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1^a Semestre 2025 riporta per gli immobili di tipologia Abitazioni Civili ubicati in zona B7 - Centrale/MARINA/CENTRO valori compresi tra euro 2.400,00 ed euro 3.400,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata alla data di stima per la "Zona Marina Centro" per la tipologia "abitazioni in stabili di fascia media cita valori compresi tra euro 1.918,00 ed euro 2.737,00 a metro quadrato.

Si è inoltre verificata la presenza di elementi di comparazione sul sito "Comparabilia" ove è possibile verificare l'effettivo valore di vendita (come da atti notarili) per immobili aventi la stessa categoria catastale ove vengono riportate anche le superfici delle unità cedute.

I prezzi indicata spaziano in range piuttosto ampi a prescindere dalla tipologia catastale A/3 e/o A/2. Si evidenzia che dai comparabili reperiti il valore a mq. è variabile in dipendenza delle caratteristiche degli stessi quali anno di realizzazione, stato di manutenzione e/o finitura ecc. esprimendo valori a mq. compresi tra euro 2.500,00 ed euro 3.300,00.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della localizzazione, dell'anno di totale ricostruzione dello stato di conservazione, della sua superficie, della possibilità di accesso diretto sulla Via Spice di ogni altro elemento tipologico necessario.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 3.050,00 ragguagliando la superficie dell'unità.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1^a semestre 2025, Borsino Immobiliare, sito Comparabili Italia.

8.3. Valutazione corpi**A. Garage**

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
Garage	10,10	€ 3.050,00	€ 30.805,00
	10,10		€ 30.805,00

- Valore corpo:	€ 30.805,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.805,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 30.805,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage	26,80	€ 30.805,00	€ 30.805,00
			€ 30.805,00	€ 30.805,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 30.805,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 3.080,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 28.000,00
--	-------------

Relazione lotto 006 creata in data 27/10/2025

Codice documento: 0039/2025



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Beni in Rimini (RN) Via Montalbano n. 6****Lotto 007****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Appartamento sito in Rimini (RN) Via Montalbano n. 6, in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità fa parte di fabbricato che si sviluppa su tre piani, in considerazione della morfologia del terreno, il piano ove è posta l'unità ha quota corrispondente a quella stradale di Via Montalbano. Tale piano urbanisticamente e catastalmente corrisponde al piano secondo.

Al piano terra dell'edificio si trova il vano scala che conduce all'appartamento, ai lati del vano scala si sono realizzati garage e cantine parzialmente o totalmente interrati, la restante parte del piano è adibito ad abitazione.

Il piano primo è costituito da unità immobiliari abitative e anche tale piano risulta posto a quota inferiore rispetto alla via Montalbano.

L'edificio ha accesso carrabile e pedonale dalla via Montalbano su ampia corte comune destinata a verde, nell'area sono stati ricavati anche posti auto privati.

Esternamente le facciate risultano tinteggiate.

L'unità oggetto di stima si trova al secondo piano ed ha accesso dal vano scala interno condominiale oppure direttamente dalla corte esterna esclusiva che gode di proprio accesso su via Montalbano.

L'appartamento risulta suddiviso in zona giorno costituita da ingresso, soggiorno, angolo cottura e zona notte costituita da bagno, ripostiglio, camera da letto e W.C.

L'angolo cottura, il ripostiglio ed il w.c. hanno finestre su cortile interno, mentre il bagno ha illuminazione/areazione tramite velux posto in copertura.

Il soggiorno e la camera da letto hanno accesso sulla corte esclusiva.

Alla data del sopralluogo sulla quasi totalità della corte esclusiva risulta installato pergolato coperto con telo impermeabile, la situazione configura una tettoia per la quale si rimanda alle considerazioni in regolarità urbanistica.

Tutti i locali hanno altezza pari a circa mt. 3,00.

Si fa presente che alcune delle pareti divisorie interne presentano setolature in corrispondenza del solaio superiore e/o crepe delle pareti stesse.

Tali setolature /crepe si ritengono siano dovute ad assestamento del fabbricato precisando che il sottoscritto non può stabilire con la sola visione a cosa siano da imputare e se siano a tutt'oggi in essere, in proposito si rimanda ai lavori già preventivati come comunicato dall'Amministrazione Condominiale.

Il fabbricato è stato costruito negli anni '60, originariamente aveva destinazione commerciale (ristorante) ed è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione pressoché totali tra il 2002 ed il 2004.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa mq. 86,60, oltre a corte esclusiva pari a circa mq. 35,78.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- Foglio 90, mappale 10, subalterno 38, z.c. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 89 m² Totale escluse aree scoperte 85 m², posto al piano 2 - rendita: 427,63 euro.
In ditta: ***** con sede in Rimini.
Coerenze: Sub. 37, Sub. 39, Sub. 41 (B.C.N.C.), Sub. 43 (B.C.N.C.), Sub. 45 (B.C.N.C.), salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 90, mappale 10 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 3963 mq.
Coerenze: Mapp. 710 e 8, Via Montalbano, Mapp. 708, 11, 706, 6, salvo altri.

B. Posto Auto sito in Rimini (RN) Via Montalbano n. 6, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità è la capofila realizzata sotto un gazebo che comprende tre posti auto.

Alla data del sopralluogo il manufatto risulta coperto con telo impermeabile ma non ha completa copertura del posto auto sottostante.

Il posto auto è uno dei tredici posti auto autorizzati urbanisticamente come scoperti per cui si rimanda al capitolo della regolarità urbanistica.

L'unità è posta nelle immediate vicinanze dell'accesso carrabile/pedonale di tutto il complesso immobiliare.

Il posto auto è delimitato sul fronte da muretto in C.A. di sostegno del terreno, sul retro la delimitazione viene segnalata dal diverso materiale della pavimentazione, mentre sui lati la delimitazione si ritiene possa configurarsi con l'asse dei pali di sostegno del pergolato.

La pavimentazione del posto auto è in betonella "tipo prato verde".

Si fa presente che attualmente l'area identificata nello stato di fatto è maggiore di quella catastalmente censita in quanto si ritiene ricomprenda parte della corte comune. La vendita riguarda quanto indicato nella planimetria catastale depositata.

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa mq. 12,50.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 90, mappale 10, subalterno 7, z.c. 3, categoria C/6, classe 2 consistenza 13 m², Superficie Catastale Totale: 13 m², posto al piano T - rendita: 61,10 euro.
In ditta: ***** con sede in Rimini.
Coerenze: Sub. 8, Sub. 44, (B.C.N.C.) salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 90, mappale 10 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 3963 mq.
Coerenze: Mapp. 710 e 8, Via Montalbano, Mapp. 708, 11, 706, 6, salvo altri.

C. Posto auto sito in Rimini (RN) Via Montalbano n. 6, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini





L'unità è quella intermedia realizzata sotto un gazebo che comprende tre posti auto.

Alla data del sopralluogo il manufatto risulta coperto con telo impermeabile ma non ha completa copertura del posto auto sottostante.

Il posto auto è uno dei tredici posti auto autorizzati urbanisticamente come scoperti per cui si rimanda al capitolo della regolarità urbanistica.

L'unità è posta nelle immediate vicinanze dell'accesso carrabile/pedonale di tutto il complesso immobiliare.

Il posto auto è delimitato sul fronte da muretto in C.A. di sostegno del terreno, sul retro la delimitazione viene segnalata dal diverso materiale della pavimentazione, mentre sui lati la delimitazione si ritiene possa configurarsi con l'asse dei pali di sostegno del pergolato.

La pavimentazione del posto auto è in betonella "tipo prato verde".

L'unità di cui si tratta sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa mq. 12,50**.

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 90, mappale 10, subalterno 8, z.c. 3, categoria C/6, classe 2 consistenza 13 m², Superficie Catastale Totale: 13 m², posto al piano T - rendita: 61,10 euro.

In ditta: ***** con sede in Rimini.

Coerenze: Sub. 9, Sub. 7, Sub. 44, (B.C.N.C.), salvo altri.

Identificato in catasto Terreni NCT al:

- Foglio 90, mappale 10 qualità Classe Ente Urbano, superficie catastale 3963 mq.

Coerenze: Mapp. 710 e 8, Via Montalbano, Mapp. 708, 11, 706, 6, salvo altri..

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale



VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

***** è società di capitale con sede legale in Rimini, Via *****
 ***** **, Codice fiscale e Partita IVA, *****.

Per tutte le informazioni si rimanda alla visura integrata storica C.C.I.A.A. della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini.

Tutta la documentazione viene **allegata al n. 5**.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<i>Caratteristiche della zona</i>	La zona è tipicamente rurale con andamento collinare posta tra le frazioni di Spadarolo e Vergiano dove sono stati realizzati fronte strada alcuni piccoli agglomerati urbani.
<i>Servizi della zona</i>	I servizi sono posti lungo la Via Marecchiese (SP 258)
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Le zone limitrofe sono essenzialmente rurali con la presenza di piccoli agglomerati urbani.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Autobus di linea sulla via Marecchiese a circa 1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal Sig. ***** socio della società ***** - Si rileva che è in essere contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) in data 25/01/2022 Serie 3T n. 592 tra la ***** il Sig. ***** inerente i soli Sub. 38 e Sub. 7, con decorrenza dal 13/01/2022 al 13/01/2026.

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali.

Il contratto registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e pertanto si ritiene opponibile alla procedura.

- **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

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:*

Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Le presenti Servitù vengono riportate sull'atto di acquisto redatto dal notaio Barbara Ciacci del 12/12/2007 Rep.148522

- **Servitù di passaggio** a carico del Sub. 41 (B.C.N.C. *disimpegno vano scala vano ascensore ai sub. 31/35/36/37/38/40*) ed a favore dei subalterni dal 20 al 30 compresi, a favore dei subalterni dal 32 al 33 compresi ed a favore dei subalterni 39 per l'accesso ai contatori Enel, e per i soli subalterni 27 e 28 anche per l'accesso al subalterno 45 (B.C.N.C. *ai sub. 29/30/31/32/35/38/39*)

Servitù di passaggio a carico del Sub. 45 (B.C.N.C. *cortile interno ai sub. 29/30/31/32/35/38/39*) ed a favore dei subalterni 27, 28, 36 e 40 per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei lucernai.

Servitù di passaggio a carico del Sub. 44 (B.C.N.C. *corte comune ai sub. dal 7 al 38 e 40*) a favore del Subalterno 39 per la manutenzione ordinaria e straordinaria della vasca imhoff.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ***** con sede in Milano, contro ***** **, a firma Tribunale di Rimini in data 13/04/2019 Rep. 616/2019 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 18/11/2021 ai nn. R.P. 2963 – R.G. 18303.

Importo ipoteca: 2.000.000,00

importo capitale: 2.000.000,00

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** con sede in Milano, a firma Tribunale di Rimini in data 06/03/2025 Rep. 836/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/03/2025 ai nn. R.P. 3385 – R.G. 4770.

***** risulta domiciliata c/o Avv. Rocco Guarino – Ravenna – Via Valitutti n. 78.

Avv. Rocco Guarino – avvroccoguarino@gmail.com

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 € 10.788,00 di cui € 10.238,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.000.000,00	€ 10.000,00	€ 94,00	€ 10.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.388
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 10.788,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/08/2025 e in data 22/09/2025 è **allegato al numero 3.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati a D.I.A. in Variante Pratica 258/04-v del 10/11/2014 Prot. 200069.

Appartamento Sub. 38. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Difformità nelle misure lineari dei vani.
- Le dimensioni delle finestre sono inferiori.
- Le dimensioni del cancello carrabile antistante la corte esclusiva risultano maggiori di quelle autorizzate.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



d) Nelle corte esclusiva è stato installato pergolato (tettoia) con copertura impermeabile.

Le difformità indicate dalla lettera a) alla lettera c) possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis comma vari L.R. 23/2004, aggiornata alla L.R. 5/2025 di recepimento del D.L. "Salva Casa" D.L. n. 69/2024 e/o sanate mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

Il pergolato non rispetta le distanze dai confini inoltre è stato coperto con telo impermeabile andando a costituire una tettoia che configura ampliamento. Occorre rimuovere il pergolato con sovrastante copertura al fine di ripristinare lo stato dei luoghi allo stato autorizzato.

La sanzione per le difformità regolarizzabili è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Posto Auto Sub.7. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

I posti auto non vengono quotati sull'elaborato ma vengono rappresentati tutti con le stesse dimensioni. Il posto auto in oggetto risulta avere stessa lunghezza ma larghezza maggiore rispetto ai restanti sconfinando sulla corte condominiale. Occorre ripristinare lo stato di fatto allo stato autorizzato.

Tutti i posti auto sono stati realizzati sotto ad un pergolato e vengono dichiarati come non coperti. Nello stato di fatto il pergolato è stato coperto con telo impermeabile andando a configurarsi come tettoia occorre rimuovere il telone onde ripristinare lo stato di luoghi.

Posto Auto Sub.8. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

I posti auto non vengono quotati sull'elaborato ma vengono rappresentati tutti con le stesse dimensioni. Si ritiene che il posto auto in oggetto sia conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico.

Tutti i posti auto sono stati realizzati sotto ad un pergolato e vengono dichiarati come non coperti. Nello stato di fatto il pergolato è stato coperto con telo impermeabile andando a configurarsi come tettoia occorre rimuovere il telone onde ripristinare lo stato di luoghi.

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento Sub. 38.

L'unità non è conforme in quanto non viene rappresentato il gazebo/tettoia insistente sulla corte esclusiva.



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Tale variazione ha impatto sulla rendita catastale, considerato che urbanisticamente la situazione non è sanabile e che le pratiche catastali di aggiornamento (Tipo mappale e planimetria catastale) sono stimate per onorario di euro 1.450,00, diritti pari a euro 198.00 oltre a IVA e CNPAG si ritiene di non procedere con l'aggiornamento catastale salvo diversa indicazione delle parti e del Giudice.

Posto Auto Sub.7

L'unità non è conforme in quanto:

- a) la larghezza di tale posto auto eccede rispetto alla dimensione rappresentata in planimetria sconfinando sulla corte comune
- b) Il posto auto autorizzato come scoperto alla data del sopralluogo risulta coperto andando a configurarsi come tettoia.

La diversa dimensione e la copertura del posto auto hanno impatto sulla rendita catastale ma considerato:

- l'impossibilità della regolarizzazione urbanistica dell'ampliamento,
- il fatto che l'ampliamento interessi parti comuni e quindi verrebbe inserita riserva 1 (mancanza di passaggi intermedi),
- l'onerosità della pratica catastale da redigere,
- che la porzione in ampliamento non viene valutata ai fini di stima in quanto non di proprietà e quindi non cedibile,

si ritiene di non procedere con l'aggiornamento catastale salvo diversa indicazione delle parti e del Giudice.

Qualora venisse valutato opportuno procedere alla regolarizzazione catastale dello stato di fatto al fine evitare che venga inserita annotazione di riserva per tutto il bene si riepilogano le attività necessarie:

- Predisposizione di tipo mappale per la sola porzione del posto auto di cui si tratta.
- Presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale del posto auto nelle dimensioni autorizzate urbanisticamente e ad oggi già rappresentate catastalmente con evidenza della copertura.
- Presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale dell'ampliamento del posto auto e relativa copertura la cui intestazione catastale risulterà ***** con annotazione di riserva 1 per mancanza di passaggi intermedi.
- Predisposizione di nuovo elaborato planimetrico.

I costi per le pratiche catastali sopra riportate vengono indicate in:

- euro 1.000,00 per la redazione di tipo mappale oltre a spese per euro 128,00 precisando che il costo è comprensivo anche delle attività per la regolarizzazione del bene censito al sub. 8,
- euro 300,00 per ogni pratica Docfa oltre a diritti catastali quantificati ad oggi in euro 140,00,
- euro 250,00 per redazione di elaborato planimetrico,

il tutto oltre ad IVA e CNPAG

Posto Auto Sub.8

L'unità non è conforme in quanto il posto auto autorizzato come scoperto alla data del sopralluogo risulta coperto andando a configurarsi come tettoia.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



La copertura del posto auto ha impatto sulla rendita catastale ma considerato:

- l'impossibilità della regolarizzazione urbanistica dell'ampliamento,
- l'onerosità della pratica catastale da redigere,

si ritiene di non procedere con l'aggiornamento catastale salvo diversa indicazione delle parti e del Giudice.

Qualora venisse valutato opportuno procedere alla regolarizzazione catastale dello stato di fatto si riepilogano le attività necessarie:

- Predisposizione di tipo mappale per la sola porzione del posto auto di cui si tratta.
- Presentazione di pratica Docfa con relativa planimetria catastale del posto auto nelle dimensioni autorizzate urbanisticamente e ad oggi già rappresentate catastalmente con evidenza della copertura.
- Predisposizione di nuovo elaborato planimetrico.

I costi per le pratiche catastali sopra riportate vengono indicate in:

- euro 1.000,00 per la redazione di tipo mappale oltre a spese per euro 128,00 precisando che il costo è comprensivo anche delle attività per la regolarizzazione del bene censito al sub. 7,
 - euro 300,00 per pratica Docfa oltre a diritti catastali quantificati ad oggi in euro 70,00,
 - euro 250,00 per redazione di elaborato planimetrico,
- il tutto oltre ad IVA e CNPAG.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalla comunicazione pervenuta a mezzo pec in data 22/10/2025 si evidenziano le risultanze sotto riportate.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese da saldare esercizio 2024/2025:

Sub. 38

€ 1.201,87

Sub. 7

€ 40,99

Sub. 8

€ 40,99

Spese esercizio 2025/2026

Da approvare

Esistenza di cause condominiali:

Saldo preventivo 15.05.2024/14.05.2025

€ 1.756,48

Consuntivo 15.05.2024/14.05.2025

Da approvare

Preventivo 15.05.2025/14.05.2026

Da approvare

Spese straordinarie in approvazione prossima assemblea condominiale

Preventivo per **consolidamento del fabbricato** il cui importo complessivo è di circa euro 95.000,00 + IVA

Potatura delle piante ad alto fusto per un importo di circa euro 5.000,00 + IVA

Il tutto così suddiviso:

Sub. 38

€ 7.396,07

Sub. 7

€ 484,22

Sub. 8

€ 484,22

Si rimanda alla comunicazione dell'amministratore di condominio e regolamento condominiale **allegati al n. 5.**

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. Attuali proprietari:**

- ***** con sede in Rimini, Codice Fiscale: *****
proprietaria **dal 12/12/2007 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Barbara Ciacci di Rimini in data 12/12/2007 ai nn. Rep. 148522 - Racc. 10491 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini - in data 19/12/2007 R.P. 11838 - R.G. 21422

6.2. Precedenti proprietari:

- ***** - Codice Fiscale: ***** , proprietaria per l'intero **dal 01/08/2003 al 12/12/2007** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Stefania Di Mauro di Rimini in data 01/08/2003 ai nn. Rep. 31624 Racc. 3008 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Rimini in data 05/08/2003 R.P. 8202 - R.G. 11848. Ante Ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

- ✓ Decisione Circa Domanda di Costruzione n.114/67 del 29/03/1967
- ✓ Autorizzazione opere di Manutenzione Straordinaria Prog. 1457/80 del 25/11/1980
- ✓ Concessione Edilizia Prog. n. 19/1981 del 08/03/1982 Diniegato
- ✓ Comunicazione ex Art. 26 Pratica n. 176 del 19/02/1991
- ✓ Concessione in Sanatoria n. 1923 del 12/08/1991
- ✓ S.C.I.A. n. 1095/2000 Diniegata
- ✓ Concessione Edilizia Prog. n. 807/01 del 16/05/2002
- ✓ D.I.A. in Variante Pratica n. 105b/03-v del 29/04/2003
- ✓ D.I.A. in Variante Pratica n. 253/03-v del 23/10/2003 Prot.192399
- ✓ D.I.A. in Variante Pratica n. 258/04-v del 10/11/2004 Prot.200069
- ✓ Abitabilità n. 154/05 attestata in data 04/07/2005 (ai sensi dell'Art.22 della legge Regionale 31/02)
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto

**A- Appartamento – Lotto 007**

Foglio 90 Mappale 10 sub. 38

Appartamento sito in Rimini (RN) Via Montalbano n. 6 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità oggetto di stima si trova al secondo piano, risulta suddiviso in zona giorno costituita da ingresso, soggiorno, angolo cottura e zona notte costituita da bagno, ripostiglio, camera da letto e W.C. e gode di corte esclusiva. Alla data del sopralluogo sulla quasi totalità della corte esclusiva risulta installato pergolato coperto con telo impermeabile, la situazione configura una tettoia per la quale si rimanda alle considerazioni in regolarità urbanistica.

Tutti i locali hanno altezza pari a circa mt. 3,00.

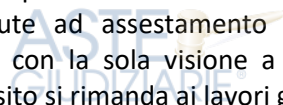
Si fa presente che alcune delle pareti divisorie interne presentano setolature in corrispondenza del solaio superiore e/o crepe delle pareti stesse.

Tali setolature /crepe si ritengono siano dovute ad assetamento del fabbricato precisando che il sottoscritto non può stabilire con la sola visione a cosa siano da imputare e se siano a tutt'oggi in essere, in proposito si rimanda ai lavori già preventivati come comunicato dall'Amministrazione Condominiale.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Attestazione di Certificazione Energetica

In data 24/09/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E". **(Allegato 6).**

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.6.

L'edificio ricade in AMBITI RURALI: ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76)

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	86.60	1,00	86,60
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	35.78	0,10	3,58
Totale mq.		122,38		90,18

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in c.a.
<i>Solai:</i>	I solai sono in latero - cemento.
<i>Copertura:</i>	La copertura è a falde.
Componenti edilizie e costruttive / impianti:	
<i>Scale:</i>	Le scale sono in latero – cemento con finitura in granito.
<i>Infissi esterni:</i>	In legno con vetro camera, persiane fisse e zanzariera
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta in parte tinteggiato con piccoli inserti in mattoni faccia a vista.
<i>Pavim. Esterna:</i>	L'esterno risulta pavimentato con betonella autobloccante.
<i>Pavim. Interna:</i>	In parquet ad esclusione dei bagni e angolo cottura che hanno pavimentazione in gres porcellanato / ceramica di vari formati e tonalità.
<i>Antifurto:</i>	Presente con sensori alle finestre lato via Montalbano.
<i>Riscaldamento:</i>	
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico e impianto citofonico.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
<i>Aspirazione</i>	Non presente.
Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.	
Note:	
Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.	
Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.	
La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.	

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Appartamento censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN) Foglio 90, mappale 10, subalterno 38				
Piano Secondo				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	8,32	3,00	///	Buono
Soggiorno	25,30	3,00	S/O	Buono
Angolo cottura	7,74	3,00	E	Buono
Disimpegno	2,40	3,00	///	Buono
W.C.	4,22	3,00	N/E	Buono
Ripostiglio	8,54	3,00	N/E	Buono
Bagno	3,93	3,00	///	Buono
Camera	13,29	3,00	S/E	Buono
TOTALE	73,74			
Corte esclusiva	35,78	///	S/E	Buono

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono buone, si evidenzia la presenza di setolature nelle pareti.

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica - (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

B – Posto Auto Scoperto – Lotto 007

Foglio 90 Mappale 10 sub. 7

Posto auto scoperto (RN) Via Montalbano n. 6 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità è la capofila realizzata sotto un gazebo che comprende tre posti auto.

Alla data del sopralluogo il manufatto risulta coperto con telo impermeabile ma non ha completa copertura del posto auto sottostante.

Il posto auto è delimitato sul fronte da muretto in C.A. di sostegno del terreno, sul retro la delimitazione viene segnalata dal diverso materiale della pavimentazione, mentre sui lati la delimitazione si ritiene possa configurarsi con l'asse dei pali di sostegno del pergolato.

La pavimentazione del posto auto è in betonella "tipo prato verde".

Si fa presente che attualmente l'area identificata nello stato di fatto è maggiore di quella catastalmente censita in quanto si ritiene ricomprenda parte della corte comune. La vendita riguarda quanto indicato nella planimetria catastale depositata.

Attestazione di Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.6.

L'edificio ricade in AMBITI RURALI: ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76)

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,50	0,40	5,00
	Totale mq.	12,50		5,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Legno
Solai:	////
Copertura:	Travi in legno e sovrastante telo in PVC (Non autorizzata)

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	////
Pavim. Interna:	Betonella tipo "Prato Verde"

Impianti:

Elettrico:	Non Presente
------------	--------------

Note:

Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.

Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.

La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.

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

Posto Auto Scoperto censito al N.C.E.U. Comune Rimini (RN)				
Foglio 90, mappale 10, subalterno 7				
Piano Terra				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Posto Auto scoperto	12,50	2,47 / 2,70		Buono
TOTALE	12,50			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica**C – Posto Auto Scoperto – Lotto 007**

Foglio 90 Mappale 10 sub. 8

Posto auto scoperto (RN) Via Montalbano n. 6 in ragione di piena proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità è quella intermedia realizzata sotto un gazebo che comprende tre posti auto.

Alla data del sopralluogo il manufatto risulta coperto con telo impermeabile ma non ha completa copertura del posto auto sottostante.

Il posto auto è delimitato sul fronte da muretto in C.A. di sostegno del terreno, sul retro la delimitazione viene segnalata dal diverso materiale della pavimentazione, mentre sui lati la delimitazione si ritiene possa configurarsi con l'asse dei pali di sostegno del pergolato. La pavimentazione del posto auto è in betonella "tipo prato verde".

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Attestazione di Certificazione Energetica

L'unità immobiliare non è soggetta ad Attestazione di Prestazione Energetica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tavola 1.6.

L'edificio ricade in AMBITI RURALI: ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76)

Nota Bene: la presente indicazione non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti e normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici, ambientali, ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche dello strumento vigente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	12,50	0,40	5,00
	Totale mq.	12,50		5,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Legno
Solai:	////
Copertura:	Travi in legno e sovrastante telo in PVC (Non autorizzata)

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	////
Pavim. Interna:	Betonella tipo "Prato Verde"

Impianti:

Elettrico:	Non Presente
------------	--------------

Note:

Le caratteristiche descrittive non sono esaustive, per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto.

Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.

La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.

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

Posto Auto Scoperto censito al N.C.E.U. Comune Rimini (RN)				
Foglio 90, mappale 10, subalterno 8				
Piano Terra				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Posto Auto scoperto	12,50	2,47 / 2,70		Buono
TOTALE	12,50			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

Il mercato immobiliare in generale è sostanzialmente stagnante con valori unitari al ribasso rispetto ai valori di stima degli anni scorsi.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2025 riporta per gli immobili di tipologia Abitazioni Civili in zona R5 – Extraurbana / ZONA AGRICOLA valori compresi tra euro 1.600,00 ed euro 1.950,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare più aggiornata (ottobre 2025) per la “Zona Agricola” per la tipologia “Abitazioni in stabili di prima fascia” cita valori compresi tra euro 1.744,00 ed euro 2.102,00 a metro quadrato.

Per la valutazione dell'unità si è tenuto conto della sua localizzazione, dello stato di conservazione con particolare riferimento alla presenza di setolature, della sua superficie e di ogni altro elemento tipologico necessario.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro 1.900,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dati 1° semestre 2025, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento**

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
Appartamento piano secondo	90,18	€ 1.900,00	€ 171.342,00
	90,18		€ 171.342,00
- Valore corpo:			€ 171.342,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 171.342,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 171.342,00

B. Posto Auto Scoperto

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
Posto Auto Scoperto	5.00	€ 1.900,00	€ 9.500,00
	5.00		€ 9.500,00
- Valore corpo:			€ 9.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.500,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**C. Posto Auto Scoperto***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
Posto Auto Scoperto	5.00	€ 1.900,00	€ 9.500,00
	5.00		€ 9.500,00
- Valore corpo:			€ 9.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 9.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento		86,60 + 35,78	€ 171.342,00	€ 171.342,00
B Posto Auto Scoperto		12,50	€ 9.500,00	€ 9.500,00
C Posto Auto Scoperto		12,50	€ 9.500,00	€ 9.500,00
			€ 190.342,00	€ 190.342,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DI STIMA	€ 190.342,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 19.034,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 170.000,00
--	--------------

Relazione lotto 007 creata in data 27/10/2025

Codice documento: 0039/2025



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini





La presente relazione si compone di 88 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazioni di prestazione energetica



Con Osservanza.

Rimini 05 Novembre 2025



Il Tecnico
Stefano Geom. Zaghini



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

