



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 sostitutivo
per corretta identificazione catastale in seguito a variazione**



*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



Heimdall Studio - www.hestudio.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 (non integrato/modificato)

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

Viale XXIII Settembre 1845 n. 108 – Rimini (non integrato/modificato)

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 (integrato/modificato a seguito variazione catastale)

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. 17 ex (Sub.16)
Magazzino censito al N.C.E.U. al Fog. 66 – Mapp. 516 – Sub. 18 ex (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 (non integrato/modificato)

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



PRECISAZIONI SUI LOTTI

Lotti 003 – 004 – 005 - 006

Si precisa che ha seguito della variazione catastale autorizzata è stato modificato li Subalterno che identificava il bene comune, si sono quindi riportati in tutti i lotti il nuovo/i subalterni identificativi delle parti comuni.

Lotto 003

Si precisa che a seguito della variazione catastale presentata risulta modificata la rendita catastale.

Lotto 004

A seguito della variazione catastale autorizzata inerente tale lotto che identificava l'appartamento posto al piano primo con annessi accessori posti al piano seminterrato (ex sub. 16), nel rispetto delle direttive catastali vigenti che non permettono di censire con lo stesso subalterno locali autonomi (aventi rendita autonoma se con collegati tra loro) si è dovuto procedere con l'accatastamento di due beni:

- a) appartamento del piano primo con C.T. e armadiatura ove è stato posizionato l'accumulo dei pannelli solari posti al piano seminterrato ora Sub. 17,
- b) ripostiglio/magazzino posto al piano seminterrato ora Sub.18.

Si precisa che tale variazione ha valenza al solo fine di una corretta individuazione catastale dei beni e conseguentemente non viene modificato il valore del bene.



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. 17 (ex Sub. 16), Sub.20 (vano scala comune - ex Sub.14), 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. 18 (ex sub. 16), Sub. 20 (vano scala comune - ex Sub.14), 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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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**.

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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



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.

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 06/03/2025 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

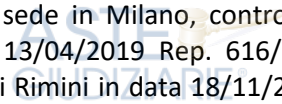
4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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				€ 10.388,00
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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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 autorizzato a seguito della presentazione della variazione catastale autorizzata.

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 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.

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**).



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



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.

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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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.

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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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.



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**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:

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

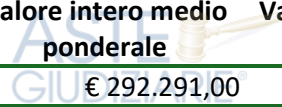
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

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 lorda	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 09/01/2026
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 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 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.

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.

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) Centrale termica piano seminterrato pari a **circa mq. 2,23**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 66, mappale 516, subalterno 17, (ex Sub. 16) z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 70 m² Totale: escluso aree scoperte 69 m², posto al piano S1-1 - rendita: 357,18 euro.

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

Coerenze: Sub. 11, Sub. 15, Sub. 20, (vano scala comune - ex Sub. 14), Sub. 12, Sub.19 (corte comune - ex Sub. 14), 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 un unico vano utilizzato come ripostiglio/sgombero ricavato sull'angolo del fabbricato tra Viale Spica e Viale Dardanelli con finestre su entrambi.

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. 13,71.**

Identificato in catasto Fabbricati NCEU al:

- Foglio 66, mappale 516, subalterno 18 (ex Sub. 16), z.c. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie catastale Totale 14 m², posto al piano S1 rendita: 78,50 euro.

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

Coerenze: Sub. 12, Sub. 20 (B.C.N.C. - ex Sub. 14), 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:

- Visure aggiornata N.C.E.U.
- Planimetrie catastale
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- 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**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Viale Spica si trova nelle immediate vicinanze del Porto Canale, nell'area tra la 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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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 06/03/2025 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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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.
- 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:

Le unità sono da ritenersi conformi allo stato di fatto autorizzato a seguito della presentazione della variazione catastale autorizzata.

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. 17 (ex 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 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 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
Centr. termica p. seminterrato	Sup. reale lorda	2,23	0,35	0,78
	Totale mq.	75,25		66,20

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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

<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. 17 (ex 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				
Centrale termica	1,59	1,83	N/E	Buono
TOTALE	62,62			

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 – Magazzino – Lotto 003
 Foglio 66 Mappale 516 sub. 18 (ex Sub.16)

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 ricavato sull'angolo del fabbricato tra Viale Spica e Viale Dardanelli con finestre su entrambi.

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 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	13,71	0,35	4,80
	Totale mq.	13,71		4,80

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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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:

Magazzino censito al N.C.E.U. Comune di Rimini (RN)				
Foglio 66, mappale 516, subalterno 18 (ex Sub 16)				
Piano Seminterrato				
Locale	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Magazzino / ripostiglio	9,68	2,03	S/E	Buono
TOTALE	9,68			

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 "Comparabilitalia" 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.

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 secondo / sottotetto**

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	66,20	€ 3.100,00	€ 205.220,00
	66,20		€ 205.220,00

- Valore corpo:	€ 205.220,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 205.220,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 205.220,00

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	4,80	€ 3.100,00	€ 14.880,00
	4,80		€ 14.880,00

- Valore corpo:	€ 14.880,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 14.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 14.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	75,25	€ 205.220,00	€ 205.220,00
B	Magazzino	13,71	€ 14.880,00	€ 14.880,00
			€ 220.100,00	€ 220.100,00



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

**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 09/01/2026
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. 17, (ex Sub. 16), Sub. 20, (vano scala comune - ex Sub.14) 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 09/01/2026
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.

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 movibile.

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.

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. 19 (ex Sub.14), Viale Spica, salvo altri.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



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**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona	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.
Servizi della zona	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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

<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.**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

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				€ 10.388,00
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:

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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



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.
***** 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.



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



***** ***** 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.

***** ***** 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

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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).

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:**

Strutture verticali: L'unità ha struttura in quadrotti 10x10 in acciaio.

Solai di copertura: Solaio curvo con pannelli coibentati.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: In alluminio.

Pareti esterne: Pannelli coibentati.

Pavim. Esterna: L'esterno risulta pavimentato in porfido.

Pavim. Interna: La pavimentazione è in gres porcellanato.

Impianti:

Riscaldamento: Non presente.

Elettrico: Presente con canalizzazioni esterne.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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)

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.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

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 09/01/2026
Codice documento: 0039/2025

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



La presente relazione si compone di 49 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione catastale aggiornata

Con Osservanza.

Rimini 09 Gennaio 2026

Il Tecnico

Stefano Geom. Zaghini



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

