

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **00048/2024**

Giudice Dr. Maria Egle POLCHI
Custode Giudiziario Dr. Giorgia DONDI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04 141 710 402

con studio in Riccione (Rimini) V.le Liguria, n° 14/A
telefono: 0541-643485
cellulare: 360-886726
email: [arcastudio1@tin.it](mailto:arcostudio1@tin.it)

Beni in Rimini (Rimini), Via Zeffirino Gambetti, n. 13

Lotto unico**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

A. - Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di appartamento ad uso civile abitazione, da terra a cielo, ubicato al piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto (accessibile con scala retrattile), con corte annessa e autorimessa al piano terra, unitamente alla proporzionale quota di proprietà sull'area identificata con la Particella, n. 634 del Foglio di mappa n. 86, adibita ad accesso e disimpegno.

N.B.:

1.) la Particella n. 634, del Foglio di mappa n. 86, al Catasto Fabbricati di detto Comune, risulta ancora intestata alla _____, con sede a _____;

2.) la _____, con sede a _____, risulta cessata come da visura storica della C.C.I.A.A. (ALLEGATO N. 5.).

- Gli immobili sono costituiti da porzioni del compendio immobiliare di tipologia "a schiera", compreso nel V COMPENSORIO P.E.E.P. AUSA, area III, unità edilizia M 5-6, destinato ad autorimesse ed abitazioni, sito nel Comune di Rimini (RN), in Via Zeffirino Gambetti, n. 13, edificato su un lotto di terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Qualità E.U. di Mq. 111, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- Gli immobili sono così composti:

- piano terra: un'autorimessa, costituita da un unico vano, per una superficie complessiva pari a Mq. 28,55, circa (al lordo dei muri), un ripostiglio, un disimpegno e una lavanderia/C.T./W.C.D., per una superficie complessiva pari a Mq. 30,10, circa (al lordo dei muri) e una corte, per una superficie complessiva pari a Mq. 50,00, circa;
- piano primo: un ingresso, un soggiorno/pranzo, una cucina, un W.C. e un vano scala, per una superficie complessiva pari a Mq. 64,50, circa (al lordo dei muri) e una loggia, per una superficie complessiva pari a Mq. 2,00, circa;
- piano secondo: un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto, per una superficie complessiva pari a Mq. 61,25, circa (al lordo dei muri) e una loggia/balcone, per una superficie complessiva pari a Mq. 2,00, circa;
- piano terzo/sottotetto (accessibile con scala retrattile): un ripostiglio (diviso in due vani), per una superficie pari a Mq. 15,60, circa (al lordo dei muri) con altezza maggiore di Mt. 1,50 e pari a Mq. 51,00, circa (al lordo dei muri) con altezza minore di Mt. 1,50;

il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a **Mq. 172,65**, circa (al lordo dei muri), come da **ALLEGATO N. 4**.

N.B.: la presente relazione è stata redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data **17.12.2024**.

Identificazione Catasto Fabbricati

- al Catasto Fabbricati, gli immobili, risultano intestati come segue:

- _____, nato a _____ () il _____, Codice Fiscale _____
- proprietà;

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- al Catasto Fabbricati, gli immobili, risultano censiti come segue:
 - autorimessa: Foglio di mappa n. 86, Particella n. 1.418, Subalterno n. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza Mq. 23, Superficie Catastale Totale Mq. 23, Rendita Catastale €. 148,48, indirizzo Via Zeffirino Gambetti, n. 13, Piano T;
 - abitazione: Foglio di mappa n. 86, Particella n. 1.418, Subalterno n. 2 graffiato con Particella n. 1.419, Subalterno n. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza Vani 8, Superficie Catastale Totale Mq. 146, Rendita Catastale €. 726,34, indirizzo Via Zeffirino Gambetti, n. 13, Piano T - 1 - 2;

La ditta catastale **non identifica** l'effettiva proprietà, come da paragrafo n. 4.3.2..

Confini e coerenze:

- piano terra - autorimessa: Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Subalterno n. 2 graffiata alla Particella n. 1.419 - Subalterno n. 3 (proprietà stessa ditta), Via Zeffirino Gambetti (Particella n. 634 - proprietà altra ditta), Particella n. 1.417 - Subalterno n. 1 (proprietà altra ditta) e Particella n. 1.419 - Subalterno n. 5 (proprietà altra ditta), salvo altri e come in fatto;
- piano terra - abitazione: Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Subalterno n. 1 (proprietà stessa ditta), Particella n. 634 (proprietà altra ditta), Particella n. 1.417 - Subalterno n. 2 graffiata alla Particella n. 1.415 - Subalterno n. 3 (proprietà altra ditta) e Particella n. 1.419 - Subalterno n. 5 graffiata alla Particella n. 1.418 - Subalterno n. 4 (proprietà altra ditta), salvo altri e come in fatto;
- piano primo, secondo e terzo/sottotetto - abitazione: Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.417 - Subalterno n. 2 graffiata alla Particella n. 1.415 - Subalterno n. 3 (proprietà altra ditta) e Particella n. 1.419 - Subalterno n. 5 graffiata alla Particella n. 1.418 - Subalterno n. 4 (proprietà altra ditta) e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2**.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Subalterno n. 1 e Particella n. 1.418 - Subalterno n. 2 graffiata alla Particella n. 1.419 - Subalterno n. 3, elenco immobili, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alle date del 29.10.2024, 30.10.2024 e 12.02.2025 (**ALLEGATO N. 2**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data dell'11.02.2025, a nome di _____, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);
- planimetrie del reale stato di fatto degli immobili redatte dal sottoscritto

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto (ALLEGATO N. 4).

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI (quesito 3)

I debitori hanno contratto matrimonio in data _____, prima dell'entrata in vigore della Legge sulla riforma del diritto di famiglia (20.09.1975) per cui, non risultando annotazioni a margine nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, i coniugi sono da considerarsi in regime di comunione legale dei beni.

Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio (ALLEGATO N. 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico normale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: municipio (sufficienti), farmacia (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (ottimo), scuole (buono), ufficio postale (buono); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; i principali centri limitrofi sono: Riccione a Km. 10 - Cattolica a Km. 20 - San Marino a Km. 19; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Adriatica a Km. 3; le attrazioni storiche presenti sono: Tempio Malatestiano, Ponte di Tiberio, Arco d'Augusto, Castel Sismondo, Domus del Chirurgo, Anfiteatro romano.

Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Rimini sud) a Km. 1,5, autobus a Km. 0,200, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 3, porto di Rimini a Km. 5,5, aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 5.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 17.12.2024, gli immobili risultavano occupati dai debitori senza titolo e dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano contratti in essere (ALLEGATO N. 3).

N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale in data 04.11.2024, è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito 6)

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- convenzione tra il _____ e la _____

controASTE
GIUDIZIARIE®

, per la cessione di aree in proprietà per l'edilizia economica popolare nel P.E.E.P. di Rimini, a firma dott. _____ in data 20.09.1974 al Repertorio n. 16.227, registrata a Rimini in data 16.10.1974 al n. 3.460 e trascritta a Rimini in data 23.10.1974 al n. 5.396 R.P. - n. 6.319 R.G..

N.B.:

la convenzione suddetta, in merito alla vendita dei beni di cui trattasi, prevede quanto segue:

- 8.2 - *Decorsi dieci anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dalla U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinata ai sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971 n° 865, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario.*

- 8.3 - *Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su esso diritti reali di godimento, con lo obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T. - Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarlo al Comune.*

Per la suddetta convenzione si veda l'ALLEGATO N. 5.

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 (quesito 7)**

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

_____, con sede a _____ (), contro _____ (terzi datori di ipoteca) e _____ (debitore non datore di ipoteca) a firma notaio _____ in data 17.12.2018 al n. 87.001/31.504 - iscritta a Rimini in data 18.12.2018 al n. 3.022 R.P. - n. 16.851 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

Importo ipoteca: € 147.000,00

Importo capitale: € 98.000,00

Domicilio ipotecario eletto: _____ (),

_____, nn. _____.

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di _____, con sede a _____ (), contro _____, a firma Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 18.03.2024 al n. 999 e trascritto a Rimini in data 16.04.2024 al n. 4.002 R.P. - n. 5.488 R.G.,

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI



- 4.2.3. Altre trascrizioni:
- nessuna.

- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:
- nessuna

Per la cancellazione/restrizione della formalità, sopra indicata, si stima un costo pari a **€. 329,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 3.022/2018	€. 147.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
pignoramento - R.P. n. 4.002/2024	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data dell'11.02.2025, si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.:

1.) **si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione della sopraindicata formalità;**

2.) **gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.**

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **AUTORIMESSA - PIANO TERRA**

- a.) diverso dimensionamento del vano;
- b.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;

▪ **ABITAZIONE - PIANO TERRA**

- c.) diverso posizionamento dell'infisso esterno del ripostiglio 1;
- d.) diverso spessore del muro tra ripostiglio 1 e disimpegno - lavanderia/C.T./W.C.D.;
- e.) diverso dimensionamento dei vani;
- f.) diversa conformazione della scala interna;
- g.) diverso dimensionamento della finestra tra ripostiglio 1 e lavanderia/C.T./W.C.D.;
- h.) diversa destinazione d'uso del vano (accertata sul posto: ripostiglio 1 - indicata nel precedente edilizio: serra);
- i.) diversa altezza interna nel ripostiglio 1 (reale: Mt. 2,52 - indicata

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

- nel precedente edilizio: Mt. 2,50);
- ABITAZIONE - PIANO PRIMO
 - j.) diverso spessore e posizionamento di alcuni muri interni;
 - k.) diverso dimensionamento dei vani;
 - l.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
 - m.) diversa conformazione della scala interna;
 - n.) demolizione di parete tra anti e W.C. con conseguente realizzazione di un unico vano;
 - ABITAZIONE - PIANO SECONDO
 - o.) diverso spessore della parete esterna della loggia/balcone;
 - p.) diverso spessore e posizionamento di alcuni muri interni;
 - q.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
 - r.) diversa conformazione della scala interna;
 - ABITAZIONE - PIANO TERZO/SOTTOTETTO
 - s.) mancata rappresentazione dell'intero piano;
 - t.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,25 - rilevata graficamente nel precedente edilizio: Mt. 2,00 - reale: Mt. 0,20 - rilevata graficamente nel precedente edilizio: Mt. 0,00).

N.B.: dall'esame degli elaborati planimetrici allegati alla Licenza Edilizia Prog. n. 109/75 del 05.03.1975 e successiva Variante Prot. n. 96/77 del 24.02.1977 e alla Concessione Edilizia Prog. n. 702/79 del 04.07.1979 si rileva che le "piante" dei piani terra, ballatoio e primo sono rappresentate graficamente in maniera errata in quanto ruotate di 180° rispetto alla planimetria in scala 1:500, correttamente rappresentata, nella quale l'immobile viene identificato erroneamente con l'unità edilizia n. 5/7 anziché in maniera corretta con la n. 6/4.

Dai colloqui avuti con i tecnici comunali e dall'esame delle planimetrie catastali degli immobili adiacenti, a quelli oggetto della presente relazione, si è convenuto che trattasi di errore materiale di rappresentazione grafica che non è stato rilevato nemmeno dai tecnici che hanno compiuto il sopralluogo per il rilascio della Autorizzazione di Abitabilità, come riscontrato dal sottoscritto Stimatore durante l'esame della documentazione allegata all'Autorizzazione di Abitabilità in data 13.11.2024 e pertanto non occorre procedere con nessuna pratica edilizia.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

- a.), b.), d.), e.), f.), g.), i.), j.), k.), l.), m.), o.), p.), q.), r.), s.) e t.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004;
- c.), h.) e n.) ripristino dello stato legittimato come da precedenti edilizi.

Costi da sostenere

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- impiego di artigiani per il ripristino dello stato legittimato (importo stimato



compreso oneri di Legge): = €. **2.800,00**

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - c. 1.

Costi da sostenere

- Non occorre sostenere alcun costo.

N.B.:

1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione;

2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate, le seguenti difformità:

- **AUTORIMESSA - PIANO TERRA**
 - a.) diverso dimensionamento del vano;
 - b.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
- **ABITAZIONE - PIANO TERRA**
 - c.) diverso spessore del muro tra ripostiglio 1 e disimpegno - lavanderia/C.T./W.C.D.;
 - d.) diverso dimensionamento dei vani;
 - e.) diversa conformazione della scala interna;
 - f.) diverso dimensionamento della finestra tra ripostiglio 1 e lavanderia/C.T./W.C.;
 - g.) diversa altezza interna del ripostiglio 1 (reale: Mt. 2,52 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 2,50);
- **ABITAZIONE - PIANO PRIMO**
 - h.) diverso dimensionamento dei vani;
 - i.) diversa distribuzione interna nel W.C. (unico vano);
 - j.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
 - k.) diversa conformazione della scala interna;
- **ABITAZIONE - PIANO SECONDO**
 - l.) diverso dimensionamento dei vani;
 - m.) diverso dimensionamento della parete esterna della loggia/balcone;
 - n.) diverso dimensionamento e posizionamento di un'apertura esterna;
 - o.) diversa conformazione della scala interna;

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

p.) diversa destinazione d'uso di un vano (reale: ripostiglio - indicata nella planimetria catastale: W.C.);

▪ **ABITAZIONE - PIANO TERZO/SOTTOTETTO**

q.) mancata rappresentazione dell'intero piano e della botola di collegamento con il piano sottostante;

▪ **INTESTAZIONE CATASTALE**

r.) la ditta catastale **non identifica** l'effettiva proprietà in quanto gli immobili risultano intestati a _____ - proprietà e non come correttamente a _____ in comunione legale dei beni con _____ e _____ in comunione legale dei beni con _____ .

Le difformità riscontrate, nelle planimetrie catastali, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e - dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 2 planimetrie catastali e di n. 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni e nella predisposizione e presentazione di n. 1 segnalazione di errore.

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in €. **1.410,00** (€. 1.270,00 per competenze professionali - €. 140,00 per diritti catastali) oltre ad oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali non è stata riscontrata, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni alcuna difformità.

Regolarizzabili mediante

- Non occorre presentare alcun aggiornamento catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- Non occorre sostenere alcun costo.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	00,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€.	00,00

N.B.: condominio non costituito.

6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)

Si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), ottenendo quanto segue:

- attestato n. 10796-658976-2025 - redatto dall'arch. _____ -

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

controASTE
GIUDIZIARIE®

rilasciato il 05.02.2025 - valido fino al 05.02.2035, con la seguente classificazione:
CLASSE ENERGETICA: "F" con EP tot = 225,14 kWh/m²/anno (ALLEGATO N. 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI E STORIA CATASTALE (quesito 2)

7.1. Attuale proprietario:

- , nato a () il - proprietà 1/1 in comunione dei beni con e , nata a () il - proprietà 1/1 in comunione dei beni con , dal 29.06.1978 ad oggi in forza di atto di assegnazione a firma notaio in data 29.06.1978 al n. 22.572/1.857 trascritto a Rimini in data 15.07.1978 al n. 4.040 R.P. - n. 4.749 R.G., per gli immobili in oggetto (ALLEGATO N. 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B.:

1.) la sig.ra **non risultava presente al momento della stipula dell'atto suddetto;**

2.) il notaio **ai fini e per gli effetti della Legge 19.05.1975 n. 151, riportava quanto segue: "Ai fini e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 N. 151, gli assegnatari dichiarano di essere tutti coniugati, per matrimonio contratto in epoca anteriore alla data di entrata in vigore della legge suddetta, e di non avere, con i rispettivi coniugi, posto in essere alcuna convenzione matrimoniale, né alcun atto unilaterale o convenzionale a termini dell'art. 228 della legge sopraindicata."**

7.2. Precedenti proprietari:

- Ante ventennio.

7.3. Storia catastale

- Gli immobili suddetti sono stati oggetto delle seguenti variazioni catastali:

CATASTO TERRENI

- in data 01.02.1977, con Variazione d'ufficio n. 1.377 in atti dal 21.01.1980, veniva variata la Particella n. 634 (da impianto meccanografico), di Mq. 2.252, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 634, di Mq. 2.925;

- in data 18.10.1980 con Variazione d'ufficio n. 6.480 in atti dal 18.10.1980, veniva variata la Particella n. 634, di Mq. 2.925, dando origine, tra le altre, alla Particella n. 1.058, di Mq. 111;

- in data 11.11.1997, con Tipo Mappale n. 49304.568/1990 in atti dal 17.12.1998 si procedeva con l'aggiornamento della mappa catastale con l'inserimento del fabbricato;

- in data 15.11.2012, con Denuncia di Variazione n. 5.558.1/2012 - Prot. n. RN0126041, in atti dal 15.11.2012, per bonifica dell'identificativo catastale la Particella n. 1.058, di Mq. 111, diventava l'attuale Particella n. 1.418, di Mq. 111.

CATASTO FABBRICATI

- in data 21.04.1977, con Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 2.365/1977, in atti dal 30.06.1987, veniva censito l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Subalterno n. 1 (autorimessa);

- in data 21.04.1977, con Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 2.366/1977, in atti dal 30.06.1987, veniva censito l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Subalterno n. 2 graffato con la Particella n.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

1.419 - Subalterno n. 3 (abitazione);
- in data 16.07.1990, con Denuncia di variazione n. 5.233/1990, in atti dal 12.10.1995, per ampliamento, veniva variato l'immobile identificato con il Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Subalterno n. 2 graffato con la Particella n. 1.419 - Subalterno n. 3.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 109/75 - Licenza Edilizia per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, intestata alla _____, presentata in data 12.02.1975 - Prot. n. 664 e rilasciata in data 05.03.1975 - Prog. n. 109/75 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 96/77 - Variante alla Licenza Edilizia Prog. n. 109/75 per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, intestata alla _____, presentata in data 20.12.1976 - Prot. n. 4.675 e rilasciata in data 24.02.1977 - Prog. n. 96/77 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 702/79 - Concessione Edilizia per la trasformazione del portico al piano terra in serra, intestata alla _____, presentata in data 03.05.1979 - Prot. n. 3.597 e rilasciata in data 04.07.1979 - Prog. n. 702/79 (**ALLEGATO N. 4**);

ABITABILITÀ - Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità, rilasciata in data 04.02.1978 - Prot. n. 18 (**ALLEGATO N. 4**).

Descrizione **appartamento con autorimessa** di cui al punto A

(quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di appartamento ad uso civile abitazione, da terra a cielo, ubicato al piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto (accessibile con scala retrattile), con corte annessa e autorimessa al piano terra, unitamente alla proporzionale quota di comproprietà sull'area identificata con la Particella, n. 634 del Foglio di mappa n. 86, adibita ad accesso e disimpegno.

N.B.:

1.) la Particella n. 634, del Foglio di mappa n. 86, al Catasto Fabbricati di detto Comune, risulta ancora intestata alla

, con sede a Rimini;

2.) la _____, con sede a Rimini, risulta cessata come da visura storica della C.C.I.A.A. (ALLEGATO N. 5).

- Gli immobili sono costituiti da porzioni del compendio immobiliare di tipologia "a schiera", compreso nel V COMPENSORIO P.E.E.P. AUSA, area III, unità edilizia M 5-6, destinato ad autorimesse ed abitazioni, sito nel Comune di Rimini (RN), in Via Zeffirino Gambetti, n. 13, edificato su un lotto di terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 86 - Particella n. 1.418 - Qualità E.U. di Mq. 111, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, hanno un'altezza interna di Mt. 2,50/2,52, per l'autorimessa e l'abitazione al piano terra, di Mt. 2,80 per l'abitazione ai piani primo e secondo e da un minimo di Mt. 0,20 ad un massimo di Mt. 2,25 per l'abitazione al piano terzo/sottotetto.

Destinazione urbanistica

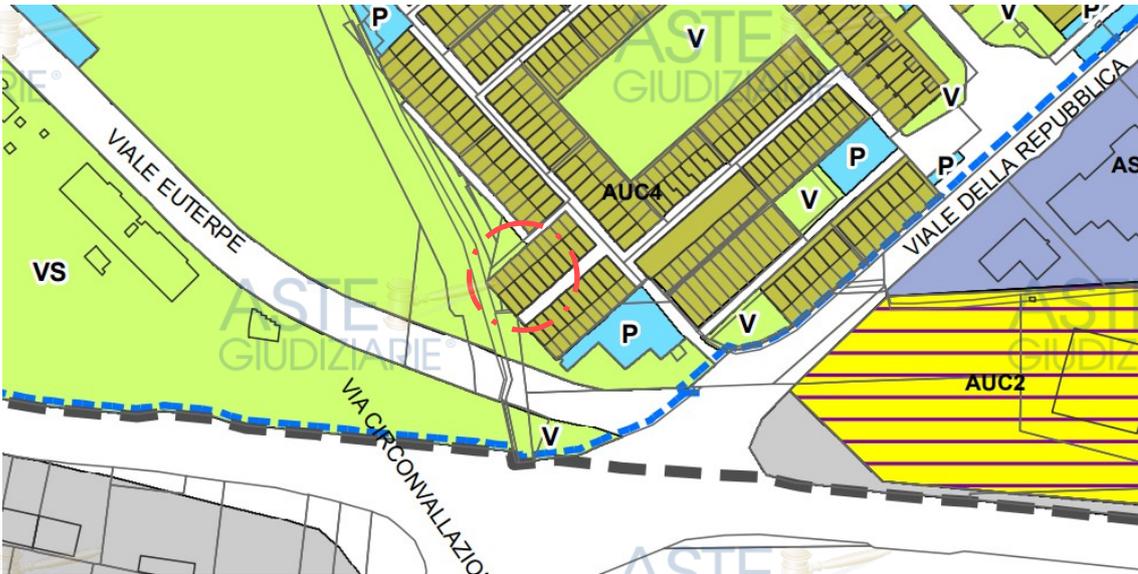
- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "Territorio urbanizzato" e ricade in:

- "AUC_U - *Ambiti urbani consolidati*", disciplinati dall'art. 5.2 del PSC.N. (**ALLEGATO N. 5**).



- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

- "AUC4 - *Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento*", disciplinato dall'art. 54 del RUE.N. (**ALLEGATO N. 5**).



N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

- La tabella, che segue, riepiloga le superfici di vani e balconi che compongono le unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
autorimessa - piano terra	Sup. reale lorda	28,55	0,50	14,28
ripostiglio 1 - piano terra	Sup. reale lorda	17,85	0,50	8,94
lavanderia/C.T./W.C.D. piano terra	Sup. reale lorda	7,50	0,50	3,75
disimpegno 1 - piano terra	Sup. reale lorda	4,75	0,50	2,38
corte - piano terra	Sup. reale lorda	50,00	0,08	4,00
ingresso - piano primo	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
cucina - piano primo	Sup. reale lorda	13,15	1,00	13,15
W.C. - piano primo	Sup. reale lorda	3,85	1,00	3,85
soggiorno/pranzo - piano primo	Sup. reale lorda	36,75	1,00	36,75
vano scala - piano primo	Sup. reale lorda	4,55	1,00	4,55
loggia - piano primo	Sup. reale lorda	2,00	0,50	1,00
disimpegno 2 - piano secondo	Sup. reale lorda	7,60	1,00	7,60
camera da letto 1 - piano secondo	Sup. reale lorda	17,30	1,00	17,30
camera da letto 2 - piano secondo	Sup. reale lorda	16,70	1,00	16,70
camera da letto 3 - piano secondo	Sup. reale lorda	11,75	1,00	11,75
bagno - piano secondo	Sup. reale lorda	5,85	1,00	5,85
ripostiglio 2 - piano secondo	Sup. reale lorda	2,05	1,00	2,05
loggia/balcone - piano secondo	Sup. reale lorda	2,00	0,50	1,00
ripostiglio 3 - piano terzo (sottotetto) - H. < Mt. 1,50	Sup. reale lorda	51,00	0,15	7,65
ripostiglio 3 - piano terzo (sottotetto) - H. > Mt. 1,50	Sup. reale lorda	15,60	0,25	3,90
	Sup. reale lorda	305,00	/	172,65

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture verticali:

Travi/cordoli:

Solai:

tipologia: non rilevabili, condizioni: non rilevabili

materiale: muratura e C.A. gettato in opera, condizioni: discrete

materiale: C.A. gettato in opera, condizioni: discrete

tipologia: C.A. e laterizio gettati in opera, condizioni: discrete

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copertura:

tipologia: copertura planare inclinata (n. 2 falde),
materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti

Cornicioni:

materiale: latero-cemento, condizioni: buone

Scale esterne e ballatoio:

tipologia: rampa unica, materiale: C.A. e laterizio gettato
in opera, condizioni: discrete, materiale alzate e pedate:
piastrelle in gres, materiale parapetto: C.A. gettato in
opera e tubolare in ferro verniciato, condizioni: discrete

Balconi:

materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni:
discrete, materiale parapetto balcone: ferro zincato e
verniciato e vetro, condizioni: sufficienti

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio, coibentazione: assente,
finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Vano scala comune:

tipologia: assente

Componenti edilizie e costruttive:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cancello carrabile:

tipologia: assente

Cancello pedonale:

tipologia: anta battente, materiale: ferro zincato e
verniciato, apertura: manuale, condizioni: scarse

Manto di copertura:

tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio,
condizioni: non rilevabili

Gronde e discendenti:

materiale: lamiera di rame, condizioni: buone

Imbotti e cornici aperture esterne

materiale: cemento, finitura: tinteggiate, condizioni:
buone

Soglie e banchine:

materiale: lastre in marmo, condizioni: discrete

Pavimentazioni esterne:

ubicazione: ballatoio e loggia, materiale: piastrelle in
gres, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: discrete
ubicazione: corte, materiale: piastrelle in ghiaino lavato,
dimensioni: Cm. 40x40, condizioni: sufficienti
ubicazione: loggia/balcone, materiale: piastrelle in gres,
dimensioni: Cm. 10x20, condizioni: discrete

ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone di ingresso:

tipologia: un'anta battente ed una fissa, materiale: legno e
vetro, condizioni: discrete

Infissi esterni:

ubicazione: ripostiglio 1, materiale: legno e vetro,
condizioni: sufficienti

ubicazione: piano primo e secondo, tipologia:
una/due/quattro ante battenti, materiale: legno e
vetrocamera, condizioni: discrete, protezione: tapparelle,
materiale: PVC, condizioni: discrete

ubicazione: piano terzo/sottotetto, materiale: legno e
vetro, condizioni: scarse

Infissi interni:

tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato,
condizioni: discrete

ubicazione: ripostiglio 1/disimpegno 1, tipologia: un'anta
battente, materiale: legno con serratura di sicurezza e
porta in alluminio e vetro, condizioni: discrete

ubicazione: piano terra, primo e secondo, materiale:
laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato,
condizioni: discrete

ubicazione: piano terzo/sottotetto, materiale: laterizio,
finitura: tinteggiatura (in parte) e assente (in parte),
condizioni: scarse

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pareti interne:

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

ASTE GIUDIZIARIE®

 Scala interna:

materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: discrete, tipologia: rampa in linea con “piedi d’oca”, rivestimento: legno, condizioni: discrete
 tipologia: botola con scala retrattile, materiale: metallo, condizioni: sufficienti

Plafoni:

materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: discrete

Pavimentazioni interne:

ubicazione: piano terra, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 10x20, condizioni: discrete

ubicazione: piano primo, materiale: piastrelle in granito, dimensioni: Cm. 40x40, condizioni: discrete, battiscopa: legno, condizioni: discrete

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 20x30, condizioni: discrete

ubicazione: W.C., materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 10x10, condizioni: discrete

ubicazione: piano secondo, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 20x20 e losanghe Cm. 10x30, condizioni: discrete, battiscopa: legno, condizioni: discrete

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 25x25, condizioni: discrete

Rivestimento:

ubicazione: piano terzo/sottotetto, materiale: assente

ubicazione: lavanderia/C.T./W.C.D., materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 10x20, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 25x20, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete

ubicazione: W.C., materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 10x10, altezza: Cm. 215, condizioni: discrete

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 25x25, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete

Sanitari bagni

ubicazione: bagno, tipologia: sanitari in appoggio, materiale: porcellana, condizioni: discrete, vasca, condizioni: discrete

ubicazione: W.C., tipologia: sanitari sospesi, materiale: porcellana, condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore:

tipologia: assente

Montascale:

tipologia: assente

Antenna:

tipologia: digitale terrestre, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola d’arte

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola d’arte

ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gas:

tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Antifurto:

tipologia: assente

Antincendio:

tipologia: assente

Diffusione audio:

tipologia: assente

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Telematico:

tipologia: assente

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, ubicazione caldaia: lavanderia/C.T./W.C.D., rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, ultima verifica caldaia: libretto non disponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condizionamento/Raffrescamento:

ubicazione: ripostiglio 1 e soggiorno/pranzo, tipologia: camino a legna, condizioni: non rilevabili e non utilizzato

Energia solare:

tipologia: assente

Aspirazione centralizzata:

tipologia: assente

Unità trattamento aria:

tipologia: assente

Depurazione:

tipologia: assente

Fognatura:

tipologia: rete acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura

ASTE
GIUDIZIARIE®

Utenze:

acqua: indipendente, ubicazione contatore: su via Z. Gambetti

energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: interno autorimessa

gas metano: indipendente, ubicazione contatore: sulla corte

N.B.: il piano terzo/sottotetto si presenta allo stato grezzo e privo di impianti con esclusione di un punto di illuminazione.

ACCESSORI

Autorimessa:

ubicazione: piano terra, composizione: un unico vano, superficie complessiva: Mq. 28,55, circa (al lordo dei

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

muri), destinazione urbanistica: autorimessa

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	come sopra
<i>Strutture verticali:</i>	come sopra
<i>Travi/cordoli:</i>	come sopra
<i>Solai:</i>	come sopra
<i>Copertura:</i>	come sopra
<i>Cornicione:</i>	come sopra
<i>Pareti esterne:</i>	come sopra

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile:</i>	come sopra
<i>Cancello pedonale:</i>	come sopra
<i>Discendenti:</i>	come sopra
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: tre ante battenti, materiale: legno con serratura di sicurezza, condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas, materiale: ferro verniciato e vetro, condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 10x20, condizioni: discrete, battiscopa: gres, condizioni: discrete

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: assente
<i>Citofonico:</i>	come sopra
<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: assente
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	come sopra
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente
<i>Termico:</i>	tipologia: assente
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	come sopra

N.B.:

1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;

2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al

contro

momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;

3.) le valutazioni che sono state espresse sulle “CONDIZIONI” degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

La tabella che segue riepiloga, in forma schematica, la composizione analitica degli immobili:

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
autorimessa	24,80	2,50	S/E	discrete
ripostiglio 1	15,85	2,52	N/O	discrete
lavanderia/C.T./W.C.D.	6,45	2,50	/	discrete
disimpegno 1	4,30	2,50		discrete
corte	48,60	/	N/O	discrete
TOTALE	100,00	/	/	/

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ingresso	4,80	2,80	S/E	discrete
cucina	10,90	2,80	S/E	discrete
W.C.	3,25	2,80	/	discrete
soggiorno/pranzo	33,10	2,80	N/O	discrete
vano scala	3,65	/	/	discrete
loggia	2,00	2,80	S/E	discrete
TOTALE	57,70	/	/	/

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
disimpegno 2	7,15	2,80	/	discrete
camera da letto 1	14,70	2,80	N/O	discrete
bagno	5,15	2,80	/	discrete
ripostiglio 2	1,65	2,80	/	discrete
camera da letto 2	14,25	2,80	S/E	discrete
camera da letto 3	9,80	2,80	S/E	discrete
loggia/balcone	2,00	/	S/E	discrete
TOTALE	54,70	/	/	/

Locali al piano terzo (sottotetto)	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ripostiglio 3 - H. < Mt. 1,50	44,95	0,20/1,50	/	scarse

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

ripostiglio 3 - H. > Mt. 1,50	13,80	1,50/2,25	N/O	scarse
TOTALE	58,75	/		/

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1**.

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2**.

Per le planimetrie del reale stato di fatto, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 4**.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - Gli immobili, oggetto del presente elaborato peritale, sono ubicati nel Comune di Rimini in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: centrale/corona urbana (Codice O.M.I.: B5) e fanno parte di un'area a prevalente destinazione residenziale, ricadente all'interno di un comprensorio P.E.E.P..

La tipologia edilizia del fabbricato è quella dei "fabbricati a schiera", a destinazione residenziale, con quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo/sottotetto).

La tipologia immobiliare è quella di abitazione usata, di proprietà esclusiva.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in muratura e telai in C.A. gettati in opera.

L'abitazione è di medie dimensioni, con sviluppo su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, allo stato "grezzo", adibito a ripostigli), dotata di servizi basilari.

La domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso prima abitazione di tipo civile abitazione (categoria catastale A/3) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato immobiliare - data di pubblicazione: 21.05.2024 - periodo di riferimento: anno 2023), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato una diminuzione delle compravendite nell'anno 2023 (- 9,70% rispetto all'anno 2022) a livello nazionale.

I volumi di scambio, nell'anno 2023, mostrano una contrazione diffusa, pari al 9,70% sull'anno 2022, in tutte le aree del paese, senza eccezioni, anche se più accentuata, oltre la media, nelle aree del Centro, in calo del 13,1% e nel Nord/Est intorno all'11,7%.

In termini di variazioni rispetto al 2023, la diminuzione degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali in particolare i tassi di diminuzione più elevati e a doppia cifra per gli acquisti delle abitazioni medio grandi, oltre gli 85 Mq., intorno all'11%.

Il calo è più elevato per tutte le classi se si guarda ai comuni capoluogo.

La diminuzione più contenuta si registra per le abitazioni fino a 50 Mq. ubicate nei comuni non capoluogo, per le quali gli scambi, in termini di NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), diminuiscono del 3,5% rispetto al 2022.

Per la classe fino a 50 Mq., si osserva l'unica crescita dello 0,3% nelle isole.

Il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (- 7,7%) indotto dalla crisi pandemica, è tornato negativo nel 2023.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi i grafici consultati (Fonte:



Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi, nel tempo e per tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita nel Comune di Rimini, tendono al rialzo così come per quelli dati in affitto.

A gennaio 2025, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.772, con un aumento del 4,29% rispetto a gennaio 2024 (€/Mq. 2.658) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di gennaio 2025, con un prezzo medio di €/Mq. 2.772 e il suo minimo nel mese di marzo 2023, con un prezzo medio di €/Mq. 2.570.

A gennaio 2025, per gli immobili residenziali in affitto, sono stati richiesti in media €/Mq. 11,79 al mese, con un aumento dell'1,03% rispetto a gennaio 2024 (€/Mq. 11,67 al mese) e negli ultimi 2 anni, il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2024, con un prezzo di €/Mq. 11,85 al mese.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media €/Mq. 9,80 al mese.

Nel corso del mese di Gennaio 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Rimini è stato più alto nella zona San Giuliano a Mare, Marina Centro, Tripoli Mare, con €/Mq. 3.411 mentre il prezzo più basso è stato nella zona di San Paolo, Corpolò, Santa Cristina con una media di €/Mq. 1.697.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Rimini è stato più alto nella zona San Giuliano a Mare, Marina Centro, Tripoli Mare, con €/Mq. 14,51 al mese mentre il prezzo più basso è stato nella zona di Viserba, Viserbella, Torre Pedrera, Santa Giustina con una media di €/Mq. 9,69 al mese.

Criterio di stima - Per la valutazione degli immobili si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto Stimatore, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso i siti internet di compravendita, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq. **1.900,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario assunto è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 172,65**, circa (al lordo dei muri).

N.B.:

1.) trattandosi di immobili oggetto di vincoli di alienabilità, come da convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate a P.E.E.P. a

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

Perito: Dr. Paolo SCARON

rogito dott. _____ - Rep. n. 16.227, stipulata in data 20.09.1974 tra il _____ e la _____, citata al precedente punto 4.1.3. (ALLEGATO N. 5), è stata richiesta, al Comune di Rimini - Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale Pubblica, la determinazione del prezzo massimo di vendita e del corrispettivo per l'eliminazione, ai sensi dell'Art. 31, Comma 46, della Legge n. 448 del 23.12.1998, dei vincoli di alienabilità relativi agli immobili ubicati in Via Z. Gambetti, n. 13 su area in proprietà - V COMPENSORIO P.E.E.P. AUSA - area III - unità edilizia M 5-6;

2.) il prezzo massimo di vendita è stato determinato in €. 198.211,98;

3.) il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità è stato determinato in €. 31.504,34 (ALLEGATO N. 5);

4.) con Delibera di Giunta Comunale n. 122 del 16.05.2013, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati determinati gli importi da recuperare nei confronti dei soggetti convenzionati del V Compensorio P.E.E.P. AUSA, importi derivanti dai maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle aree dello stesso compensorio, ed è stato ribadito che il pagamento di tale importo è condizione necessaria per ottenere l'eliminazione dei vincoli di alienabilità sui rispettivi immobili;

5.) l'importo residuo da pagare entro il 15.02.2025, comprensivo degli interessi legali maturati dall'ultimo acconto pagato in data 08.01.2025, è pari a €. 154,31 da versare secondo le modalità già comunicate con nota Prot. n. 269.702 del 02.10.2018;

nel caso di pagamento dopo il 15.02.2025 occorrerà contattare l'Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale Pubblica per l'aggiornamento del debito; il pagamento dell'importo anzidetto è condizione necessaria per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità sugli immobili di cui trattasi.

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini ed osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare www.borsinoimmobiliare.it - gennaio 2025 - Comune di Rimini - Zona: corona urbana - Tipo destinazione: abitazioni e ville - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.468 ad un massimo di €/Mq. 2.401;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2022 - Comune di Rimini - Zona: Vecchia Fiera e Covignano - Tipo destinazione: abitazioni - Stato conservativo: buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 2.600 ad un massimo di €/Mq. 2.900;
- O.M.I. 1° semestre anno 2024 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: centrale/corona urbana - Tipologia: abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.900 ad un massimo di €/Mq. 2.850.

9.3. Valutazione corpi

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

A. Appartamento con autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicate:

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
autorimessa - piano terra	28,55	0,50	14,28
ripostiglio 1 - piano terra	17,85	0,50	8,94
lavanderia/C.T./W.C.D. - piano terra	7,50	0,50	3,75
disimpegno 1 - piano terra	4,75	0,50	2,38
corte - piano terra	50,00	0,08	4,00
ingresso - piano primo	6,20	1,00	6,20
cucina - piano primo	13,15	1,00	13,15
W.C. - piano primo	3,85	1,00	3,85
soggiorno/pranzo - piano primo	36,75	1,00	36,75
vano scala - piano primo	4,55	1,00	4,55
loggia - piano primo	2,00	0,50	1,00
disimpegno 2 - piano secondo	7,60	1,00	7,60
camera da letto 1 - piano secondo	17,30	1,00	17,30
camera da letto 2 - piano secondo	16,70	1,00	16,70
camera da letto 3 - piano secondo	11,75	1,00	11,75
bagno - piano secondo	5,85	1,00	5,85
ripostiglio 2 - piano secondo	2,05	1,00	2,05
loggia/balcone - piano secondo	2,00	0,50	1,00
ripostiglio 3 - piano terzo (sottotetto) - H. < Mt. 1,50	51,00	0,15	7,65
ripostiglio 3 - piano terzo (sottotetto) - H. > Mt. 1,50	15,60	0,25	3,90
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)			172,65

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore Complessivo €.
autorimessa - piano terra	14,28	1.900,00	27.132,00
ripostiglio 1 - piano terra	8,94	1.900,00	16.986,00

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI

lavanderia/C.T./W.C.D. - piano terra	3,75	1.900,00	7.125,00
disimpegno 1 - piano terra	2,38	1.900,00	4.522,00
corte - piano terra	4,00	1.900,00	7.600,00
ingresso - piano primo	6,20	1.900,00	11.780,00
cucina - piano primo	13,15	1.900,00	24.985,00
W.C. - piano primo	3,85	1.900,00	7.315,00
soggiorno/pranzo - piano primo	36,75	1.900,00	69.825,00
vano scala - piano primo	4,55	1.900,00	8.645,00
loggia - piano primo	1,00	1.900,00	1.900,00
disimpegno 2 - piano secondo	7,60	1.900,00	14.440,00
camera da letto 1 - piano secondo	17,30	1.900,00	32.870,00
camera da letto 2 - piano secondo	16,70	1.900,00	31.730,00
camera da letto 3 - piano secondo	11,75	1.900,00	22.325,00
bagno - piano secondo	5,85	1.900,00	11.115,00
ripostiglio 2 - piano secondo	2,05	1.900,00	3.895,00
loggia/balcone - piano secondo	1,00	1.900,00	1.900,00
ripostiglio 3 - piano terzo (sottotetto) - H. < Mt. 1,50	7,65	1.900,00	14.535,00
ripostiglio 3 - piano terzo (sottotetto) - H. > Mt. 1,50	3,90	1.900,00	7.410,00
	172,65	1.900,00	328.035,00

- Valore a corpo:	€.	328.035,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	328.035,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e Quota
A.	Appartamento con autorimessa	305,00	328.035,00	328.035,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	328.035,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di		

Giudice: Dr. Maria Egle POLCHI

Custode: Dr. Giorgia DONDI



ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: €. 2.800,00

SOMMANO: €. 325.235,00

- Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): €. 32.523,50

SOMMANO: €. 292.711,50

9.5. Prezzo base d'asta del lotto



- Valore arrotondato degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano: €. 292.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2024
Codice documento: E118-24-000048-001

Il presente elaborato peritale si compone di pagine 24, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 25
- ALLEGATO N. 2 Documentazione catastale: 1) planimetrie catastali - 2) elenco immobili - 3) estratto di mappa Catasto Terreni - 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome
,
rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale
- ALLEGATO N. 4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetrie del reale stato di fatto degli immobili
- ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) estratti atti di nascita di
- 2) estratto atto di matrimonio tra
- 3) atto di provenienza immobili - 4) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 5) convenzione per cessione di aree in proprietà per l'edilizia economica popolare - 6) determinazione prezzo massimo di vendita di immobili su area P.E.E.P. e corrispettivo per eliminazione vincoli di alienabilità - 7) documentazione R.U.E. e P.S.C. - 8) visura C.C.I.A.A. a nome

Lo Stimatore
Geom. Scarponi Rodolfo