



---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**

promossa da:



contro



N. Gen. Rep. 00052/2025



**Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti**  
**Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti**

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri*  
*iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017*  
*C.F. - P.Iva 0379 3310 404*

*con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43*  
*cellulare +39 328 6614129*  
*e-mail ingfabbriganluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu*



---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Dott. Vittorio Betti  
Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

1/39





**Sommario**



***Lotto 1 Beni in Santarcangelo di R. .... 3***

***Lotto 2 Beni in Rimini (appartamento piano terra e sottotetto)..... 11***

***Lotto 3 Beni in Rimini (appartamento piano primo e cantina) ..... 19***

***Lotto 4 Beni in Rimini (appartamento piano secondo e cantina) ..... 26***

***Lotto 5 Beni in Rimini (appartamento piano secondo) ..... 33***



**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) Via Federico Montevercchi n.92**

**Lotto 1**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano bifamiliare sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Federico Montevercchi n.92 costituite da:

- un appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n.2 (due) camere da letto, n.2 (due) bagni per una superficie lorda complessiva di mq 104,0 circa, oltre a portico/pergolato (in parte abusivo) di mq 29,0 circa;
- un fabbricato di servizio in corpo staccato al piano terra composto da ripostiglio e da lavanderia per una superficie lorda complessiva di mq 17,0 circa;
- una cantina posta al piano interrato per una superficie lorda complessiva di mq 27,0 circa;

il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 21, subalterno 4, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 464,81.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 11, particella 21 della superficie catastale di mq 945.

*Ndr. Si segnala che l'indirizzo attuale e corretto dell'immobile è Via De Gasperi n.370. Le unità sono comunque ben identificate dai dati catastali, pertanto si è scelto di lasciare l'indirizzo indicato nel pignoramento per conservare una linearità di descrizione.*

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato 2).

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, industriali, turistiche, agricole;

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

3/39

Collegamenti pubblici: autobus (100 m), stazione ferroviaria (500 m), autostrada (4 Km), aeroporto (20 Km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima sono occupati da familiari del proprietario senza titolo.

### 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: **Nessuno**

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- *Costituzione di servitù coattiva* in favore del Comune di Santarcangelo per tiranti contropinta, trascritta a Rimini in data 10/07/2003 ai numeri 10222/7099;
- *Costituzione di servitù coattiva* in favore del Comune di Santarcangelo per tiranti contropinta, trascritta a Rimini in data 25/07/2003 ai numeri 11137/7742;

##### 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

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 14/03/2019, registro particolare 605, registro generale 3855; importo ipoteca: € 1.050.000,00; importo capitale: € 700.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 12/11/2021, registro particolare 2892, registro generale 17955; importo ipoteca: € 400.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 12/06/2025, registro particolare 1626, registro generale 8956; importo ipoteca: € 500.000,00.
- *Ordinanza di sequestro conservativo* in favore della [REDACTED], trascritta a Rimini, in data 13/12/1991, registro particolare 7964, registro generale 10750.
- *Decreto di sequestro conservativo* in favore della [REDACTED], trascritto a Rimini, in data 28/06/2000, registro particolare 5264, registro generale 8117.

##### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED], trascritto a Rimini, in data 15/05/2025, registro particolare 5318, registro generale 7485.

- *Pignoramento* a favore della [REDACTED], trascritto a Rimini, in data 09/04/1992, registro particolare 3629, registro generale 4530.

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.199,00, di cui € 1.799,00 per diritti e imposte ed € 1.400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.050.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 400.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 500.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ordinanza di sequestro conservativo		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Decreto di sequestro conservativo		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento del 2025		-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento del 1992		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.799,00</b>
Onorari	7		200,00	€ 1.400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 3.199,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenda delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10/11/2025 all'Allegato 3.*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Appartamento al piano terra:
  1. Tamponamento del *gazebo* esterno realizzata mediante la posa in opera di una parete in legno e vetro e da una copertura in *plexiglass*.
- Pertinenze in corpo staccato:
  2. Differenza nella misura interna della lavanderia di circa 15 cm.
  3. Presenza di un lucernario nel ripostiglio non rappresentato.
- Cantina al piano interrato:
  4. Apertura di una porta nella cantina che collega ad un'altra unità immobiliare.
  5. Differenza nella finestra della bocca di lupo, che è più ampia di quanto autorizzato.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

5/39

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona esecutata e non alle parti comuni del fabbricato.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 1 e 4 non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)* per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale, nonché all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di tipo mappale (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, variato a seguito dell'ampliamento abusivo).

Spese tecniche - SCIA:	€ 3.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.400,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.600,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 800,00
<b>Oneri totali</b>	<b>€ 8.800,00</b>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato condominiale non è stato nominato un amministratore; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali spese insolte.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 02/11/2016 ad oggi, in forza di atto di divisione a firma della [REDACTED], repertorio 3117/2333, trascritto a Rimini, in data 24/11/2016, registro particolare 9725, registro generale 16016.

*Ndr. Si segnala che all'art.8 dell'atto di divisione viene stabilito che la [REDACTED] gode di un diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di 30 giorni dalla comunicazione di un'eventuale futura vendita degli immobili in oggetto.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**6.2 Precedenti proprietari:**

I [REDACTED] risultano essere proprietari 08/04/1988 al 02/11/2016 in forza di atto di compravendita a firma della [REDACTED], repertorio 73.571, trascritto a Rimini, in data 22/04/1988, registro particolare 2480, registro generale 3360.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza di costruzione** n.124 rilasciata il 22/06/1962 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

**Concessione edilizia** n.22 rilasciata il 12/01/1989 per sopraelevazione di fabbricato residenziale.

**Concessione edilizia** n.91 rilasciata il 12/04/1990 per modifiche alla recinzione.

**Concessione edilizia in variante** n.164 rilasciata il 16/11/1992.

**Abitabilità** n.34 rilasciata il 09/06/1994 a seguito di sopralluogo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Descrizione appartamento e pertinenze di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano bifamiliare sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Federico Montevercchi n.92 (ora Via De Gasperi n.370), costituite da un appartamento, un fabbricato di servizio in corpo staccato e una cantina.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.9 del 26/02/2021; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 45 delle Norme.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

7/39

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) adottato/approvato con Delibera di consiglio comunale n.58 del 30/09/2021; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *ambiti urbani consolidati del capoluogo*, di cui all'art. 19 delle Norme. Vincoli: fascia di rispetto stradale e ferroviario.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	104,22	1,00	104,22
Portico/ pergolato	Sup. reale lorda	29,25	0,30	8,77
Ripostigli in corpo staccato	Sup. reale lorda	17,34	0,50	8,67
Cantina	Sup. reale lorda	27,48	0,50	13,74
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>178,29</b>		<b>135,40</b>

**Caratteristiche descrittive:***Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, scuroni in legno, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Impianto termico:*

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno	32,40	2,80	W	Sufficienti
Cucina	12,00	2,80	S-E	Sufficienti
Disimpegno	3,26	2,80	/	Sufficienti
Camera da letto	14,69	2,80	W	Sufficienti
Camera da letto	14,63	2,80	E	Sufficienti
Bagno	6,48	2,80	E	Sufficienti
Bagno	5,30	2,80	N	Sufficienti
Portico/pergolato	29,25	var.	E	Sufficienti
<b>Totale sup. Pt</b>	<b>118,01</b>			

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ripostiglio	9,51	var.	N	Sufficienti
Lavanderia	4,26	var.	N	Sufficienti
<b>Totale sup. P1</b>	<b>13,77</b>			

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

8/39

Locali al S1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	22,92	2,15	/	Sufficienti
<b>Totale sup. S1</b>	<b>22,92</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>154,70</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Santarcangelo di Romagna (RN); sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia rurale e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale all'inizio degli anni '60 ed è stato realizzato con finiture di pregio per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una ristrutturazione; inoltre la metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, non ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona per il Comune di Santarcangelo di Romagna valori medi compresi tra 1.950,00 e 2.700,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (tipologia edilizia, livello di alcune finiture) e di demerito del bene (grande metratura), si assumerà per la stima il valore di **2.200,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Comune di Santarcangelo di Romagna, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento e pertinenze

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	104,22	€ 2.200,00	€ 229.284,00
Portico	8,77	€ 2.200,00	€ 19.305,00
Ripostigli in corpo staccato	8,67	€ 2.200,00	€ 19.074,00
Cantina	13,74	€ 2.200,00	€ 30.228,00
			<b>€ 297.891,00</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

9/39



- Valore corpo:  
- Valore complessivo diritto e quota:



€ 297.891,00  
€ 297.891,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento e pertinenze</b>	178,29	€ 297.891,00	<b>€ 297.891,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)



€ 29.789,10

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 268.000,00**



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Dott. Vittorio Betti  
Perito: Ing. Gian Luca Fabbri



**Beni in Rimini (RN) Via Coletti n.43**  
**Lotto 2**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da:
- un appartamento posto al piano terra che risulta diviso abusivamente in due distinte unità immobiliari ed è composto da ingresso, angolo cottura, soggiorno e pranzo (divisi abusivamente da una parete priva di carattere portante), una camera da letto e n.2 (due) bagni per una superficie lorda complessiva di mq 68,50 circa, oltre a n.2 (due) balconi che misurano complessivamente mq 6,30 circa;
  - un locale sottotetto (adibito abusivamente ad uso appartamento) composto da n.3 (tre) ambienti, che misurano complessivamente mq 54,04 circa.

Il tutto risulta distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 59 particella 1579, subalterno 10, piani T-3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 488,28.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 59, particella 1579 della superficie catastale di mq 260.

*Ndr. Si segnala sin d'ora che il frazionamento eseguito dell'appartamento al piano terra è abusivo e a parere dello scrivente non è regolarizzabile; dunque sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dei locali.*

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato 2).

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

11/39



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, industriali, turistiche, agricole;  
Collegamenti pubblici: autobus (50 m), stazione ferroviaria (1 Km), autostrada (5 Km), aeroporto (7 Km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi senza titolo.

### 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: **Nessuno**

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di [redacted] iscritta a Rimini, in data 14/03/2019, registro particolare 605, registro generale 3855; importo ipoteca: € 1.050.000,00; importo capitale: € 700.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [redacted] iscritta a Rimini, in data 12/11/2021, registro particolare 2892, registro generale 17955; importo ipoteca: € 400.000,00.
- *Iscrizione giudiziale* a favore di Agenzia delle Entrate, iscritta a Rimini, in data 12/09/2022, registro particolare 2428, registro generale 14198; importo ipoteca: € 91.770,86.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [redacted], iscritta a Rimini, in data 12/06/2025, registro particolare 1626, registro generale 8956; importo ipoteca: € 500.000,00.

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di [redacted] trascritto a Rimini, in data 15/05/2025, registro particolare 5318, registro generale 7485.

4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.211,00, di cui € 1.211,00 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

12/39



Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.050.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 400.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 91.770,86	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 500.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.211,00</b>
Onorari	5		200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.211,00</b>

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10/11/2025 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### ➤ Piano terra:

1. Frazionamento abusivo dell'appartamento in due unità abitative, eseguito mediante la realizzazione di una parete priva di carattere portante atta a dividere il soggiorno dalla zona pranzo.
2. Differenze in alcune misure interne, rilevate anche nell'ordine di 40 cm circa.
3. Differenze nelle dimensioni di alcune aperture esterne rilevate in ragione di circa 15 cm.
4. Demolizione della parete divisoria fra wc e antibagno.
5. Modifica del tramezzo di divisione fra la cucina e la zona pranzo e posa in opera di una porta interna.
6. Realizzazione di una finestra di dimensioni 70\*40 cm in bagno.

##### ➤ Sottotetto:

7. Cambio di destinazione d'uso da locale di deposito ad appartamento, mediante la messa in opera di una cucina e la realizzazione di un bagno.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

13/39

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 1, 4, 5, 6 e 7 non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)* per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di tipo mappale (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, che non è correttamente rappresentato).

Spese tecniche - SCIA:	€ 3.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.800,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.600,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 700,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.100,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato condominiale non è stato nominato un amministratore; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolte.*

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

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 18/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], repertorio 49549/6418, trascritto a Rimini, in data 28/12/2002, registro particolare 11523, registro generale 18350.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza di costruire** n.1292 del 03/08/1955 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

**Licenza di costruire in variante** n.2589 del 31/12/1955 per modifiche interne.

**Abitabilità** n.86 del 18/01/1956 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa ai piani seminterrato, rialzato e primo).

**Licenza edilizia** n.444 del 27/05/1960 per opere di sopraelevazione (costruzione del secondo piano).

**Abitabilità** n.723 del 07/10/1960 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa al secondo piano).

**Denuncia di inizio attività (DIA)** prot.62788 del 18/04/2005 per opere di manutenzione straordinaria e sanatoria di alcune opere già realizzate.

**Denuncia di inizio attività (DIA) in variante** prot.65566 del 11/04/2008 per opere di manutenzione straordinaria.

**Descrizione appartamento e pertinenze di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da un appartamento (diviso abusivamente in due distinte unità immobiliari) e un locale sottotetto (adibito abusivamente ad uso appartamento).

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'art.5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste*, di cui all'art. 53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	68,50	1,00	68,50
Balconi	Sup. reale lorda	6,30	0,30	1,89
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	29,51	0,50	14,76
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	24,53	0,00	0,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,84</b>		<b>85,15</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

15/39

**Caratteristiche descrittive:***Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, porta vetro con vetro-camera; condizioni: da mantenere.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: da mantenere.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: da mantenere.

*Note: in entrambi gli appartamenti al piano terra si è ravvisata la presenza di muffa diffusa e si fa presente che occorrerà ripristinare la tinteggiatura interna.*

*Impianto termico:*

pompe di calore tipo *split* a parete e bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; condizioni: da mantenere.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	5,65	2,80	SE	da mantenere
Soggiorno	9,62	2,80	NE	da mantenere
Camera da letto	8,56	2,80	NE	da mantenere
Bagno	4,23	2,80	SE	da mantenere
Balcone	2,07	/	NE	da mantenere
Angolo cottura	9,46	2,80	SE	da mantenere
Camera da letto	12,58	2,80	/	da mantenere
Bagno	4,37	2,80	SE	da mantenere
Balcone	5,58	/	SE	da mantenere
<b>Totale sup. Pt</b>	<b>62,12</b>			

Locali al P3 (sottotetto)	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Locale di deposito ad uso soggiorno – angolo cottura (abusivo)	15,11	var.	/	da mantenere
Locale di deposito ad uso camera da letto (abusivo)	23,94	var.	/	da mantenere
Locale di deposito ad uso bagno (abusivo)	6,05	var.	/	da mantenere
<b>Totale sup. P3</b>	<b>45,10</b>			

<b>TOTALE</b>	<b>107,22</b>			
---------------	---------------	--	--	--

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

16/39

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

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '50 ed è stato completamente ristrutturato nel 2008 con finiture ordinarie per l'epoca.

La metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.150,00 e 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (metratura) e di demerito del bene (condizioni di manutenzione), si assumerà per la stima il valore di **2.600,00 €/m<sup>2</sup>**.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del territorio, Comune di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento e pertinenze**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	68,50	€ 2.600,00	€ 178.100,00
Balconi	1,89	€ 2.600,00	€ 4.914,00
Sottotetto con h>1,50 m	14,76	€ 2.600,00	€ 38.363,00
Sottotetto con h<1,50 m	0,00	€ 2.600,00	€ 0,00
			<b>€ 221.377,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 221.377,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 221.377,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 221.377,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento e pertinenze</b>	128,84	€ 221.377,00	<b>€ 221.377,00</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

17/39



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 22.137,70

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

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

€ 199.200,00



Beni in Rimini (RN) Via Coletti n.43

Lotto 3

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da:

- un appartamento posto al piano primo suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 (due) camere da letto e bagno, che misura una superficie lorda complessiva di mq 68,66 circa, oltre a loggia e balcone che misurano complessivamente mq 7 circa;
- una cantina divisa in n.2 (due) ambienti al piano interrato, che misura una superficie lorda complessiva di mq 42,17 circa.

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 59 particella 1579, subalterno 13, piani S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 399,51.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 59, particella 1579 della superficie catastale di mq 260.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, industriali, turistiche, agricole;

Collegamenti pubblici:

autobus (50 m), stazione ferroviaria (1 Km), autostrada (5 Km), aeroporto (7 Km).

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

19/39

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi senza titolo.

**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: Nessuno**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**

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 14/03/2019, registro particolare 605, registro generale 3855; importo ipoteca: € 1.050.000,00; importo capitale: € 700.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 12/11/2021, registro particolare 2892, registro generale 17955; importo ipoteca: € 400.000,00.
- *Iscrizione giudiziale* a favore di *Agenzia delle Entrate*, iscritta a Rimini, in data 12/09/2022, registro particolare 2428, registro generale 14198; importo ipoteca: € 91.770,86.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 12/06/2025, registro particolare 1626, registro generale 8956; importo ipoteca: € 500.000,00.

*4.2.1. Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 15/05/2025, registro particolare 5318, registro generale 7485.

*4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.211,00, di cui € 1.211,00 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.050.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 400.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 91.770,86	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 500.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

20/39

Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.211,00</b>
Onorari	5		200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.211,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.  
L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.  
*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10/11/2025 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano primo:
  1. Differenze in alcune misure interne, rilevate nell'ordine di 15 cm circa.
  2. Differenze nelle dimensioni di alcune finestre, rilevate in ragione di 15 cm circa.
  3. Differenza nell'altezza interna del soggiorno misurata in ragione di 2,70 m, in luogo dei 2,80 m autorizzati.
  4. Lievi differenze riscontrate nella misura dei balconi.
- Piano interrato:
  1. Differenze in alcune misure interne, rilevate nell'ordine di 10 cm circa.
  2. Sostanziali differenze nelle dimensioni delle aperture esterne, rilevate anche in ragione di 80 cm circa.
  3. Differenza nell'altezza interna misurata in ragione di 2,30 m in luogo dei 2,40 m autorizzati.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

A parere dello scrivente le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)* per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

21/39



Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al “contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro”. A parere dello scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di tipo mappale (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, che non è correttamente rappresentato).

Spese tecniche - SCIA:	€ 3.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.600,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 700,00
<b>Oneri totali</b>	<b>€ 8.300,00</b>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato condominiale non è stato nominato un amministratore; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolte.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 18/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], repertorio 49549/6418, trascritto a Rimini, in data 28/12/2002, registro particolare 11523, registro generale 18350.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza di costruire** n.1292 del 03/08/1955 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

**Licenza di costruire in variante** n.2589 del 31/12/1955 per modifiche interne.

**Abitabilità** n.86 del 18/01/1956 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa ai piani seminterrato, rialzato e primo).

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

22/39

**Licenza edilizia** n.444 del 27/05/1960 per opere di sopraelevazione (costruzione del secondo piano).

**Abitabilità** n.723 del 07/10/1960 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa al secondo piano).

**Denuncia di inizio attività (DIA)** prot.62788 del 18/04/2005 per opere di manutenzione straordinaria e sanatoria di alcune opere già realizzate.

**Denuncia di inizio attività (DIA) in variante** prot.65566 del 11/04/2008 per opere di manutenzione straordinaria.

#### Descrizione appartamento e pertinenze di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Coletti n.43 costituite da un appartamento posto al piano primo e una cantina al piano interrato.

#### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'art.5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste*, di cui all'art. 53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	68,66	1,00	68,66
Loggia e balcone	Sup. reale lorda	7,00	0,30	2,10
Cantina	Sup. reale lorda	10,64	0,50	5,32
Cantina	Sup. reale lorda	15,97	0,50	7,99
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>102,27</b>		<b>84,07</b>

#### Caratteristiche descrittive:

*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, porta vetro con vetro-camera; condizioni: sufficiente.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: sufficiente.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficiente.

*Note:* in entrambe le cantine si sono ravvisati ingenti danni da allagamento, occorrerà ripristinare la tinteggiatura interna.

*Impianto termico:*

pompe di calore tipo *split* a parete e bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

23/39

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

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	2,73	2,80	/	sufficiente
Soggiorno - angolo cottura	21,97	2,70	NW	sufficiente
Camera da letto	13,25	2,80	NE	sufficiente
Camera da letto	13,21	2,80	NE	sufficiente
Bagno	4,70	2,80	NE	sufficiente
Loggia	2,26			sufficiente
Balcone	4,27			sufficiente
<b>Totale sup. P1</b>	<b>62,39</b>			

Locali al S1 (interrato)	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	15,97	2,30	NE	da mantenere
Cantina	10,64	2,30	NE	da mantenere
<b>Totale sup. S1</b>	<b>26,61</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>89,00</b>			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '50 ed è stato completamente ristrutturato nel 2008 con finiture ordinarie per l'epoca.

La metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.150,00 e 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (metratura) e di demerito del bene (condizioni di manutenzione), si assumerà per la stima il valore di **2.600,00 €/m<sup>2</sup>**.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

24/39

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del territorio, Comune di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento e pertinenze**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	68,66	€ 2.600,00	€ 178.516,00
Loggia balcone	2,10	€ 2.600,00	€ 5.460,00
Cantina	5,32	€ 2.600,00	€ 13.832,00
Cantina	7,99	€ 2.600,00	€ 20.774,00
			<b>€ 218.582,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 218.582,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 218.582,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 218.582,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento e pertinenze</b>	102,27	€ 218.582,00	<b>€ 218.582,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 21.858,20

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

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

**€ 196.700,00**

Beni in Rimini (RN) Via Coletti n.43

Lotto 4

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN) in Via Coletti n.43, costituite da:

- un appartamento posto al piano secondo suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, ripostiglio e bagno, che misura una superficie lorda complessiva di mq 50,04 circa, oltre a balcone che misura mq 6,02 circa;
- una cantina al piano interrato che misura una superficie lorda di mq 23,61 circa.

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 59 particella 1579, subalterno 14, piani S1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 310,73.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 59, particella 1579 della superficie catastale di mq 260.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, industriali, turistiche, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (50 m), stazione ferroviaria (1 Km), autostrada (5 Km), aeroporto (7 Km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi senza titolo.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

26/39

**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:* **Nessuno**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**

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 14/03/2019, registro particolare 605, registro generale 3855; importo ipoteca: € 1.050.000,00; importo capitale: € 700.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 12/11/2021, registro particolare 2892, registro generale 17955; importo ipoteca: € 400.000,00.
- *Iscrizione giudiziale* a favore di *Agenzia delle Entrate*, iscritta a Rimini, in data 12/09/2022, registro particolare 2428, registro generale 14198; importo ipoteca: € 91.770,86.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 12/06/2025, registro particolare 1626, registro generale 8956; importo ipoteca: € 500.000,00.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 15/05/2025, registro particolare 5318, registro generale 7485.

4.2.2. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.211,00, di cui € 1.211,00 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.050.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 400.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 91.770,86	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 500.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.211,00</b>
Onorari	5		200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.211,00</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

27/39

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.  
*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10/11/2025 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano primo:

1. Differenze in alcune misure interne, rilevate nell'ordine di 30 cm circa.
2. Differenze nelle dimensioni di alcune aperture esterne rilevate in ragione di circa 15 cm.
3. Trasformazione di una finestra in porta finestra.
4. Differenza nell'altezza interna misurata in ragione di 2,70 m in luogo dei 2,80 m autorizzati.

➤ Piano interrato:

4. Differenze in alcune misure interne, rilevate nell'ordine di 30 cm circa.
5. Sostanziali differenze nelle dimensioni di alcune aperture esterne rilevate in ragione di circa 80 cm.
6. Differenza nell'altezza interna misurata in ragione di 2,30 m in luogo dei 2,40 m autorizzati.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

A parere dello scrivente le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)* per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.



Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di tipo mappale (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, che non è correttamente rappresentato).

Spese tecniche - SCIA:	€ 3.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.600,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 700,00
<b>Oneri totali</b>	<b>€ 8.300,00</b>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato condominiale non è stato nominato un amministratore; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 18/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], repertorio 49549/6418, trascritto a Rimini, in data 28/12/2002, registro particolare 11523, registro generale 18350.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza di costruire** n.1292 del 03/08/1955 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

**Licenza di costruire in variante** n.2589 del 31/12/1955 per modifiche interne.

**Abitabilità** n.86 del 18/01/1956 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa ai piani seminterrato, rialzato e primo).

**Licenza edilizia** n.444 del 27/05/1960 per opere di sopraelevazione (costruzione del secondo piano).

**Abitabilità** n.723 del 07/10/1960 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa al secondo piano).

**Denuncia di inizio attività (DIA)** prot.62788 del 18/04/2005 per opere di manutenzione straordinaria e sanatoria di alcune opere già realizzate.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

29/39

**Denuncia di inizio attività (DIA) in variante** prot.65566 del 11/04/2008 per opere di manutenzione straordinaria.

#### Descrizione appartamento e pertinenze di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN) in Via Coletti n.43, costituite da un appartamento posto al piano secondo e da una cantina al piano interrato.

#### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'art.5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste*, di cui all'art. 53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	50,04	1,00	50,04
Balcone	Sup. reale lorda	6,02	0,30	1,81
Cantina	Sup. reale lorda	23,61	0,50	11,81
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>79,67</b>		<b>63,66</b>

#### Caratteristiche descrittive:

*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, porta vetro con vetro-camera; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: sufficiente.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Note: in cantina si sono ravvisati ingenti danni da allagamento, occorrerà ripristinare la tinteggiatura interna.*

*Impianto termico:*

pompe di calore tipo *split* a parete e bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

Locali al P2	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	3,33	2,70	/	sufficiente
Soggiorno - angolo cottura	18,87	2,70	SW	sufficiente
Camera da letto	11,65	2,70	SW	sufficiente
Ripostiglio	1,70	2,70	/	sufficiente
Bagno	4,71	2,70	NE	sufficiente
Balcone	5,61		SW	sufficiente
<b>Totale sup. P2</b>	<b>45,87</b>			

Locali al S1 (interrato)	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	14,92	2,30	SW	da mantenere
<b>Totale sup. S1</b>	<b>14,92</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>60,79</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '50 ed è stato completamente ristrutturato nel 2008 con finiture ordinarie per l'epoca.

La metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.150,00 e 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (metratura) e di demerito del bene (condizioni di manutenzione), si assumerà per la stima il valore di **2.600,00 €/m<sup>2</sup>**.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

31/39



## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Comune di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento e pertinenze

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	50,04	€ 2.600,00	€ 130.104,00
Balcone	1,81	€ 2.600,00	€ 4.706,00
Cantina	11,81	€ 2.600,00	€ 30.706,00
			<b>€ 165.516,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 165.516,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 165.516,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 165.516,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento e pertinenze</b>	79,67	€ 165.516,00	<b>€ 165.516,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 16.551,60

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 149.000,00**



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Dott. Vittorio Betti  
Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

32/39



Beni in Rimini (RN) Via Coletti n.43

Lotto 5

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN) in Via Coletti n.43, costituita da:

- un appartamento posto al piano secondo suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.2 (due) camere da letto e un bagno, che misura una superficie lorda complessiva di mq 68,66 circa, oltre a n.2 (due) balconi che misurano complessivamente mq 7 circa.

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 59 particella 1579, subalterno 15, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita catastale € 355,12.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 59, particella 1579 della superficie catastale di mq 260.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, industriali, turistiche, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (50 m), stazione ferroviaria (1 Km), autostrada (5 Km), aeroporto (7 Km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi in forza di contratto di comodato d'uso registrato all'Agenzia delle entrate.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

33/39

**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:* **Nessuno**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**

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 14/03/2019, registro particolare 605, registro generale 3855; importo ipoteca: € 1.050.000,00; importo capitale: € 700.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 12/11/2021, registro particolare 2892, registro generale 17955; importo ipoteca: € 400.000,00.
- *Iscrizione giudiziale* a favore di *Agenzia delle Entrate*, iscritta a Rimini, in data 12/09/2022, registro particolare 2428, registro generale 14198; importo ipoteca: € 91.770,86.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 12/06/2025, registro particolare 1626, registro generale 8956; importo ipoteca: € 500.000,00.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 15/05/2025, registro particolare 5318, registro generale 7485.

4.2.2. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.211,00, di cui € 1.211,00 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.050.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 400.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 91.770,86	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 500.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.211,00</b>
Onorari	5		200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.211,00</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

34/39

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10/11/2025 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Differenze in alcune misure interne, rilevate nell'ordine di 20 cm circa.
2. Differenze nelle dimensioni di alcune aperture esterne rilevate in ragione di circa 15 cm.
3. Differenza nell'altezza interna misurata in ragione di 2,70 m in luogo dei 2,80 m autorizzati.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)* per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di tipo mappale (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, che non è correttamente rappresentato).

Spese tecniche - SCIA:	€ 3.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 800,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.600,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 700,00
<b>Oneri totali</b>	<b>€ 8.100,00</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

35/39

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato condominiale non è stato nominato un amministratore; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 18/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], repertorio 49549/6418, trascritto a Rimini, in data 28/12/2002, registro particolare 11523, registro generale 18350.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza di costruire** n.1292 del 03/08/1955 per la costruzione di un fabbricato residenziale.

**Licenza di costruire in variante** n.2589 del 31/12/1955 per modifiche interne.

**Abitabilità** n.86 del 18/01/1956 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa ai piani seminterrato, rialzato e primo).

**Licenza edilizia** n.444 del 27/05/1960 per opere di sopraelevazione (costruzione del secondo piano).

**Abitabilità** n.723 del 07/10/1960 rilasciata a seguito di sopralluogo (relativa al secondo piano).

**Denuncia di inizio attività (DIA)** prot.62788 del 18/04/2005 per opere di manutenzione straordinaria e sanatoria di alcune opere già realizzate.

**Denuncia di inizio attività (DIA) in variante** prot.65566 del 11/04/2008 per opere di manutenzione straordinaria.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN) in Via Coletti n.43, costituita da un appartamento posto al piano secondo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

36/39

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

identificato nella zona omogenea AUC<sub>U</sub>, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'art.5.2 delle Norme. Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC<sub>2</sub>, definita come *ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste*, di cui all'art. 53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	68,66	1,00	68,66
Loggia e balcone	Sup. reale lorda	7,00	0,30	2,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>75,66</b>		<b>70,76</b>

### Caratteristiche descrittive:

*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, porta vetro con vetro-camera; condizioni: sufficiente.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: sufficiente.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficiente.

*Impianto termico:*

pompe di calore tipo *split* a parete e bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	2,73	2,70	/	sufficiente
Soggiorno - angolo cottura	21,97	2,70	NW	sufficiente
Camera da letto	13,25	2,70	NE	sufficiente
Camera da letto	13,21	2,70	NE	sufficiente
Bagno	4,70	2,70	NE	sufficiente
Loggia	2,26			sufficiente
Balcone	4,27			sufficiente
<b>Totale sup. P1</b>	<b>62,39</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>62,39</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

37/39

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

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '50 ed è stato completamente ristrutturato nel 2008 con finiture ordinarie per l'epoca.

La metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.150,00 e 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (metratura) e di demerito del bene (condizioni di manutenzione), si assumerà per la stima il valore di **2.600,00 €/m<sup>2</sup>**.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del territorio, Comune di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento e pertinenze**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	68,66	€ 2.600,00	€ 178.516,00
Loggia e balcone	2,10	€ 2.600,00	€ 5.460,00
			<b>€ 183.976,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 183.976,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 183.976,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 183.976,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	75,66	€ 183.976,00	<b>€ 183.976,00</b>

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

38/39



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 18.397,60

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 165.600,00

La presente relazione si compone di pagine 39 (trentanove) oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. documentazione anagrafica
5. titolo di provenienza
6. attestato di prestazione energetica (APE)

Il perito

Ing. Gian Luca Fabbri  
(documento firmato digitalmente)



Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Dott. Vittorio Betti  
Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

39/39

