
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Berenice SPV srl

contro

.....

N. Gen. Rep. **000083/24**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta

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

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it

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

1/36

**Beni in Riccione (Rimini) Via Trebaci 16
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Riccione (Rimini), Via Trebaci 16, Palazzina B, int. 4.
Composto da ingresso, soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera, wc, disimpegno per una superficie lorda di circa 50 mq, portico di mq 2,5 circa, corte esclusiva di circa 73 mq. Il box auto al PS1 ha una superficie di circa 24 mq lordi.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 14 mappale 1430 subalterno 7, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 55; totale escluse aree scoperte 49 mq, consistenza 3 vani, posto al piano T - rendita: € 488,05.

Coerenze: parti comuni, corpo sub 6, salvo diversi e come in fatto.

- Fabbricati: foglio 14 mappale 1430 subalterno 40, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale 24 mq, consistenza 22 mq, piano S1, - rendita: € 196,56.

Coerenze: parti comuni, corpo 39, 41, salvo diversi e come in fatto.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01386-11827-2010 rilasciato il 23/02/2010, scaduto il 22/02/2020 e attualmente in corso di rinnovo colloca l'unità immobiliare in classe energetica E (allegato 6.1).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc, costituita dal certificato notarile datato 30 agosto 2024 è priva della sezione storica catastale.

Risulta inoltre sbagliata la data di stipula dell'atto di conferimento in società per notar Stefano Sabatini a favore della ditta eseguita, erroneamente indicato in data 27 dicembre 2023 in luogo della corretta data 27 dicembre 2013.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con: le visure aggiornate l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali (allegato 2.1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro del capoluogo; i principali centri limitrofi sono Rimini.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

atto d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di Comune di Riccione controa firma di notar Luisa Rossi in data 18/12/2006 Rep. 17358/4756, trascritto a Rimini in data 08/01/2007 Art. 212 - Con tale atto la società "....." come sopra rappresentata si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Riccione, l'area di mq 29338, completamente attrezzata a cura e spese del richiedente il permesso di costruire, da destinare a parcheggi di tipo P1 come individuata nell'elaborato di progetto allegato al Permesso di Costruire n.84/2006.

atto d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di Comune di Riccione controa firma di notar Luisa Rossi in data 18/12/2006 Rep. 17359/4757, trascritto a Rimini in data 08/01/2007 Art. 213 - Con tale atto la società si obbliga con effetto anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare e mantenere all'uso prescritto l'autorimessa del tipo P3 per la superficie di mq.1.330,40 da realizzare al piano interrato del fabbricato urbano sito in Comune di Riccione, da erigersi su area censita a Catasto Terreni al foglio 19 col mappale 1404, così come meglio risulta dall'elaborato grafico allegato all'atto.

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA, contro spa**, a firma di notar Luisa Rossi in data 13/02/2004 Rep. 11819, iscritto a Rimini in data 14/02/2004 Rp 459, Rg 2046
importo ipoteca: € 9.920.000,00
importo capitale: 4.960.000,00

L'ipoteca grava beni all'epoca consistenti in terreni identificati al foglio 19 del comune di Riccione particelle 7, 20, 1322 e 1323. La visura storica dell'attuale particella 1430 sulla quale insiste il compendio di cui le due uu.ii. pignorate sono parte ne indica la costituzione per frazionamento dalla particella 1322. Domicilio ipotecario eletto in Cesena, Corso Garibaldi 18.

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

Formalità successive: iscrizione presentata il 18/1/24, Rp 112, Rg 891 (rinnovazione).

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento iscritta a Rimini Rp 459 del 14/02/2004 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA, contro** e **contro**, a firma di notar Luisa Rossi in data 13/02/2004 Rep. 11819, iscritto a Rimini in data 18/01/2024 Rp 112, Rg 891

importo ipoteca: € 665.000,00

importo capitale: € 332.500,00

Grava unità le immobiliari catastalmente identificate al foglio 19 del comune di Riccione, particella 1430 sub 7, sub 20, sub 40.

Domicilio ipotecario non indicato.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3580, Rg 15562

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 48.558,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2210/2014, 2596/2017, 2231/2022.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3581, Rg 15562

importo ipoteca: € 55.000,00

importo capitale: € 31.566,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ortaggi 2 C/O Avv. Urbinati Matteo.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2211/2014, 2597/2017, 1139/2022, 1619/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3582, Rg 15562

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 114.029,60

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2212/2014, 2598/2017, 1140/2022, 1620/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

4/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3583, Rg 15562

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 54.231,60

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2213/2014, 2599/2017, 1141/2022, 3038/2023, 1621/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3584, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 31.566,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ortaggi 2 C/O Avv. Urbinati Matteo.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2214/2014, 2600/2017, 1142/2022.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3585, Rg 15562

importo ipoteca: € 62.000,00

importo capitale: € 31.566,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ortaggi 2 C/O Avv. Urbinati Matteo.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2215/2014, 2601/2017, 1143/2022, 1623/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3586, Rg 15562

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 48.558,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2216/2014, 2602/2017, 1144/2022, 1624/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

5/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3587, Rg 15562

importo ipoteca: € 29.000,00

importo capitale: € 28.580,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2217/2014, 2603/2017, 1145/2022, 1625/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3588, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 31.416,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2218/2014, 2604/2017, 1146/2022, 1626/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010, Rp 3589, Rg 15562

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 36.891,20

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2219/2014, 2605/2017, 1147/2022, 1627/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3590, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 45.004,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2220/2014, 2606/2017, 1148/2022, 1628/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

6/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010, Rp 3591, Rg 15562

importo ipoteca: € 75.000,00

importo capitale: € 72.223,20

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2221/2014, 2607/2017, 1149/2022, 1629/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3592, Rg 15562

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 52.758,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2222/2014, 2608/2017, 1150/2022, 1630/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010, Rp 3593, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 54.318,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2223/2014, 2609/2017, 1151/2022, 1631/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010, Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3594, Rg 15562

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 25.632,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2224/2014, 2610/2017, 1152/2022, 1632/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

7/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3595, Rg 15562

importo ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 67.605,20

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2225/2014, 2611/2017, 1153/2022, 1633/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3596, Rg 15562

importo ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 45.542,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2225/2014, 2612/2017, 1154/2022, 1634/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di, **contro**, a firma di Tribunale di Rimini in data 15/07/2021 Rep. 836, iscritto a Rimini in data 21/07/2023 Rp 1540, Rg 11713

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 13.317,70

Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. Chantal Bordonali, V.le Dante 144 Riccione.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Berenice SPV srl contro a firma di Ufficiale Giudiziario in data 07/06/2025 Rep. 1852, trascritto a Rimini in data 07/08/2024 Rp 8772, Rg 12001

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 8516,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Le n. 17 ipoteche giudiziali sono iscritte presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 5 ottobre 2010 ai numeri 3580 - 3581 - 3582 - 3583 - 3584 - 3585 - 3586, 3587, 3588 - 3589 - 3590 - 3591 - 3592 - 3593 - 3594 - 3595, 3596 reg. part., tutte contro la Società "....." in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Rimini in data 1° settembre 2010 rep. 12375. Si rimette alla S.V. la pronuncia circa l'applicabilità a dette formalità di quanto disposto dell'art 2645 bis 3' comma C.C. in base al quale dette ipoteche potrebbero essere solo formalmente gravanti ma non sostanzialmente gravanti sulle uu.ii. costituenti il

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

8/36

presente lotto. Il costo di cancellazione di dette 17 ipoteche è pari a un totale di 7.858,00 Euro sul costo totale anzidetto di € 8.516,00.

Si precisa altresì che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Rp	Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
459	ipoteca volontaria	9.920.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
112	ipoteca volontaria	665.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
3580	ipoteca giudiziale	80.000,00 €	400,00 €	€ 94,00	€ 494,00
3581	ipoteca giudiziale	55.000,00 €	275,00 €	€ 94,00	€ 369,00
3582	ipoteca giudiziale	160.000,00 €	800,00 €	€ 94,00	€ 894,00
3583	ipoteca giudiziale	80.000,00 €	400,00 €	€ 94,00	€ 494,00
3584	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3585	ipoteca giudiziale	62.000,00 €	310,00 €	€ 94,00	€ 404,00
3586	ipoteca giudiziale	80.000,00 €	400,00 €	€ 94,00	€ 494,00
3587	ipoteca giudiziale	29.000,00 €	200,00 €	€ 94,00	€ 294,00
3588	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3589	ipoteca giudiziale	50.000,00 €	250,00 €	€ 94,00	€ 344,00
3590	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3591	ipoteca giudiziale	75.000,00 €	375,00 €	€ 94,00	€ 469,00
3592	ipoteca giudiziale	100.000,00 €	500,00 €	€ 94,00	€ 594,00
3593	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3594	ipoteca giudiziale	50.000,00 €	250,00 €	€ 94,00	€ 344,00
3595	ipoteca giudiziale	90.000,00 €	450,00 €	€ 94,00	€ 544,00
3596	ipoteca giudiziale	90.000,00 €	450,00 €	€ 94,00	€ 544,00
1540	ipoteca giudiziale	20.000,00 €	200,00 €	€ 94,00	€ 294,00
8772	pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
	TOTALE				€ 8.516,00

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 16/12/2024 sono allegati al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sub 7 (appartamento): sul lato nord est del cortile è stata ampliata la pavimentazione al posto della prevista aiuola - area verde insistente su solaio; il portico risulta ridotto come dimensione e superficie a seguito di realizzazione di maggior spessore del muro adiacente al vano scala (per alloggiamento di eventuale caldaia) e mancata realizzazione di piccola parete a protezione dello stesso impianto termico; lieve traslazione della finestra del wc in direzione sud est di circa 12 cm; minime differenze nelle dimensioni e relativa superficie del wc eccedente le tolleranze; altezza prevista 2,70 metri, altezza rilevata 2,69 - 2,71.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Sub 40 (box auto): riduzione di circa 15 cm della larghezza della finestra al servizio della bocca di lupo; diversa sagoma della bocca di lupo che non comporta una difformità estetica in quanto interrata.

Come richiesto dal quesito posto allo stimatore, si precisa che gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. La praticabilità di tale ipotesi deve essere verificata in ogni caso presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le difformità eccedenti le tolleranze possono essere regolarizzate mediante SCIA in sanatoria per un costo minimo di € 2.000,00 per la sanzione, oltre oneri diversi e spese tecniche, salvo diverse modalità derivanti dall'applicazione della normativa cosiddetta Salva Casa tuttora carente della completa disciplina applicativa. Pertanto l'esatta definizione di possibilità, modalità e costi della regolarizzazione delle difformità sopra descritte potrà avvenire successivamente alla completa definizione del quadro normativo mediante incarico a specifica figura tecnica che si rimette all'autorizzazione della S.V.

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

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche relativamente al restante compendio immobiliare e all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area comune.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub 7 (appartamento): lieve difformità nella rappresentazione del portico che non costituisce cambiamento della consistenza e della rendita catastale; l'unità immobiliare risulta pertanto conforme.

Sub 40 (box auto): l'apertura verso la bocca di lupo è leggermente più stretta (circa 15 cm); lievissima differenza nella consistenza che si ritiene tollerabile; l'unità immobiliare risulta pertanto conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il 13 novembre 2024 l'amministratore del condominio ha informato il sottoscritto che a tale data sussistono i seguenti crediti:

Spese condominiali preventivate per esercizio in corso dal 01.08.2024 al 31.07.2025 per totali €. 654,40 di cui Sub. 7 - €.579,28 , Sub. 40 - €.75,12;

Spese condominiali a consuntivo per esercizio dal 01.08.2023 al 31.07.2024 per totali €. 647,81 di cui:

Sub. 7 - €. 596,01, Sub. 40 - €.51,80

Spese condominiali a consuntivo per esercizio dal 01.08.2022 al 31.07.2023 per totali €. 702,44 di cui:

Sub. 7 - €. 618,75, Sub. 40 - €.83,69

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

10/36

Spese condominiali a consuntivo fino alla data del 31.07.2022 per totali €. 6.243,92 di cui Sub. 7 - €. 5.619,10, Sub. 40 - €.624,82

Spese condominiali per lavori straordinari deliberati ed eseguiti (Rifacimento pavimentazioni ed impermeabilizzazioni percorsi esterni) per totali €. 2.501,62 di cui Sub. 7 - €. 2.250,45, Sub. 40 - €.251,17

Per le spese sopra indicate tramite l'ufficio legale è stata istruita ipoteca sui suddetti immobili relativamente alla totalità delle spese pregresse.

Non ci sono deliberazioni per lavori straordinari oltre quelli non di cui ai punti precedenti.

Piccole lavorazioni straordinarie fanno parte della normale manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 27/12/2013 ad oggi in forza di conferimento in società a firma di notar Stefano Sabatini in data 27/12/2023 Rep. 57792/23686 (allegato 4), trascritto a Rimini in data 24/01/2014 Art. 983. La certificazione notarile ex art. 567 Cpc indica erroneamente la data di stipula del presente atto di conferimento in società nel 27 dicembre 2023 in luogo del corretto 27 dicembre 2013.

6.2 Precedenti proprietari:

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

.....proprietario dal 01/02/1984 al 29/09/2010 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Zaccarelli in data 01/02/1984 Rep. 234240, trascritto a Rimini in data 02/03/1984 Art. 1582.

L'attuale particella 1430 del foglio 19 è derivata per successivi atti di fusione e frazionamento dalla particella 54, acquistata con il presente atto di compravendita unitamente alla particella 7 del medesimo foglio di mappa numero 19 e alle particelle mappali 30 e 31 del foglio di mappa 13.

Con tipo di frazionamento TF 3/85 (n.9029011/1985), la particella 54 è stata soppressa e unita alla particella 12 che ha assunto la superficie catastale di 32.883 metri quadrati.

Con tipo di frazionamento n. 2744.1/1995 del 08/07/1995 la particella 12 di 32.883 metri quadrati viene frazionata nelle particelle 1322 di 23.183 metri quadrati e 1323 di 9.700 metri quadrati.

Con tipo di frazionamento n. 98412.1/2005 del 24/10/2005 la particella 1322 di 23.183 metri quadrati viene frazionata nelle particelle 1404 di 3.000 metri quadrati e 1403 di 20.183 metri quadrati.

Con Tipo Mappale con Frazionamento n. 3197.1/2008 del 09/01/2008 viene frazionata nelle particelle 1428 di 189 metri quadrati, 1429 di 293 metri quadrati e 1430 di 2.518 metri quadrati che rappresentano l'attuale identificazione e consistenza.

.....proprietario dal 29/09/2010 al 20/07/2011 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Marchionni in data 29/09/2010 Rep. 574741/22571 (allegato 4), trascritto a Rimini in data 28/10/2010 Rep. Art. 9514.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

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

P.E. n. 40/2008 intestata a DIA - variante in corso d'opera al PdC 84/2006 presentata in data 25/01/2008- n. prot. 3280. Richiesta di agibilità in data 16 luglio 2010 n. 48/2010, protocollo n.27460 rilasciata per silenzio assenso. Stralcio da elaborato grafico è allegato al numero 5.1.

Descrizione appartamento e box auto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Riccione (Rimini), Via Trebaci 16, Palazzina B, int. 4.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,69 m nella camera, 2,93 m nel disimpegno, 2,70 e 2,71 m negli altri locali.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC vigente: in forza di delibera C.C. n. 34 del 23/4/07 l'immobile è identificato alla Tav. 3 nella zona Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

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

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

TAVOLE DEI VINCOLI

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

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

Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica: Zona 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al PT	Sup. reale lorda	49,78	1,00	49,78
portico	Sup. reale lorda	2,83	0,60	1,60
corte esclusiva fino a 49,78 mq	Sup. grafica	49,78	0,10	4,98
corte esclusiva oltre 49,68 mq	Sup. grafica	24,18	0,02	0,48
box auto	Sup. reale lorda	23,66	0,50	11,83
	Sup. reale lorda	68,67		68,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a.

Copertura:

tipologia: a falde.

Componenti edilizie e costruttive:

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

12/36

L'appartamento è in parte da ultimare; in particolare si osservano nelle pareti tracce aperte o richiuse mancanti di tinteggiatura; il bagno non è stato ultimato: sono presenti tracce aperte e non sono installati i sanitari, presenti nell'unità immobiliare, e parte del rivestimento. Da installare alcuni termosifoni, infissi e porte. Sono presenti crepe nei muri. Manca la caldaia.

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

Infissi interni: tipologia: parte a battente, parte scorrevole, materiale: legno, condizioni: in parte da installare, presenti nell'unità immobiliare.

Pareti interne: sono presenti crepe, anche nelle parti condominiali.

Pavim. Esterna: materiale: gres porcellanato per esterni, salvo la porzione di circa 13 mq a verde, condizioni: nella viabilità interna comune si osservano deformazioni della superficie e delle recinzioni perimetrali per effetto di movimenti del terreno.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès porcellanato per interni, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento: tipologia: non presente.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: in parte da montare, condizioni: manca la caldaia, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione dell'1/2/2010.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione dell'1/2/2010.

Note: il wc è da ultimare in particolare con sanitari e rivestimenti

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione dell'1/2/2010.

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

piano T	sup netta	altezza	espos.	condizioni
soggiorno-pranzo -k	19,49	2,71	S	buone
disimpegno	2,93			da ultimare
wc	4,06	2,70	E	da ultimare
camera	14,90	2,69	S	mediocri
portico	2,66	2,72	SW	buone
TOTALE	44,04			
autorimessa PS1	21,39	med 2,52		sufficienti
scoperto esclusivo	73,96			

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.1.

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

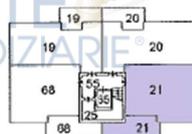
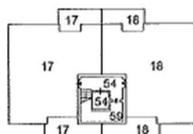
Esecuzione Forzata N. 83/24

Berence SPV srl contro

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



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

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

TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo Totale PRZ (euro)	169.000	184.000	190.000	
Data DAT (mesi)	18	13	9	0
Sup Principale SUP (mq)	54	51	49	51,376
Balcone BAL (mq)	8	0	14	0
Garage GAR (mq)	0	21	25	24
Cantina CAN (mq)	0	0	0	0
Superficie esterna SUE (mq.)	0	75	0	74
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Livello di piano LIV (n)	1	0	1	0
Stato manutenzione Imm. STM (n)	3	3	3	2
Stato manutenzione Ed. STM (n)	2	2	2	2

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

Nella tabella che segue sono riportati gli indici mercantili utilizzati per lo svolgimento dei calcoli e l'analisi dei prezzi marginali

INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) fase di stabilità	0,001
p(BAL)/p(SUP)	0,5
p(GAR)/p(SUP)	0,5
p(CAN)/p(SUP)	0,3
p (SUE) (€/mq)	73
p(LIV)/PRZ	0,01
Costo impianto a nuovo SER (euro)	8.000
Vetustà media (anni)	15
Vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione Imm. (euro)	15.000
Costo intervento manutenzione Ed. (euro)	25.000

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	P(..)A	P(..)B	P(..)c
p(DAT) (euro/mese)	-14,08	-15,33	-15,83
p(SUP) (euro/mq)	2773,72	2773,72	2773,72
p(BAL) (euro/mq)	1386,86	1386,86	1386,86
p(GAR) (euro/mq)	1386,86	1386,86	1386,86
p(CAN) (euro)	1664,23	1664,23	1664,23
p(SUE) (euro)	73,00	73,00	73,00
p(LIV) (euro/n)	1690	1840	1900
p(SER) (euro)	3200	3200	3200
p(STM) Imm(euro/n)	15.000	15.000	15.000
p(STM) Ed. (euro/n)	25.000	25.000	25.000

Nella tabella seguente sono esposti i calcoli estimali

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
PRZ (euro)	169.000	184.000	190.000	
Calcolo aggiustamento caratteristica DAT	(0-B5)*K18	(0-C5)*L18	(0-D5)*M18	
DAT (mesi) aggiustamento prezzo	253,50	199,33	142,50	
Calcolo aggiustamento caratteristica SUP	(E6-B6)*E20	(E6-C6)*E20	(E6-D6)*E20	102
SUP (mq) aggiustamento prezzo	-7278,248	1042,92	6590,365	
Calcolo aggiustamento caratteristica BAL	(E7-B7)*K20	(E7-C7)*L20	(E7-D7)*M20	20
BAL (mq) aggiustamento prezzo	-11094,89	0	-19416,1	
Calcolo aggiustamento caratteristica GAR	(E8-B8)*K21	(E8-C8)*L21	(E8-D8)*M21	25
GAR (mq) aggiustamento prezzo	33284,67	4160,584	-1386,86	
Calcolo aggiustamento caratteristica CAN	(E9-B9)*K22	(E9-C9)*L22	(E9-D9)*M22	0
CAN (mq) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica SUE	(E10-B10)*K8	(E10-C10)*L2	(E10-D10)*K8	0
SUE (mq) aggiustamento prezzo	5402	-73	5402	
Calcolo aggiustamento caratteristica SER	(E11-B11)*K25	(E11-C11)*L25	(E11-D11)*M25	2
SER (n) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica LIV	(E12-B12)*K2	(E12-C12)*L2	(E12-D12)*M2	1
LIV (n) aggiustamento prezzo	-1690	0	-1900	
Calcolo aggiustamento caratteristica STM Imm	(E13-B13)*K2	(E13-C13)*L2	(E13-D13)*M2	3
STM Imm (n) aggiustamento prezzo	-15000	-15000	-15000	
Calcolo aggiustamento caratteristica STM Ed	(E14-B14)*K2	(E14-C14)*L2	(E14-D14)*M2	0
STM Ed. (n) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Prezzi corretti	172877,03	174329,84	164431,95	
	0,33	0,33	0,34	
Valore atteso				170546,27
Valore arrotondato				170500,00
Divergenza %	6,019			

Verifica del risultato:

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

Il test di divergenza assoluta è positivo, risultando un valore del 6,019 per cento, inferiore al 10 per cento.

Per verificare il valore determinato con metodo MCA sono stati presi in considerazione i valori delle sette compravendite risultanti nell'Archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate nel periodo 1/1/2021 – 31/8/2024 (ultimo disponibile). Tali valori sono esposti nella tabella che segue ove gli importi sono stati resi omogenei nel tempo con gli indici Istat e gli indici del mercato immobiliare

data	prezzo	indice Istat	prezzo rivalutato	indice merc	prezzo rivalutato	mq com	€/mq
giu-21	132.600,00 €	1,157	153.418,20 €	1,09803922	168.459,20 €	66,5	2.533,22 €
giu-21	135.000,00 €	1,157	156.195,00 €	1,09803922	171.508,24 €	64	2.679,82 €
nov-21	200.000,00 €	1,136	227.200,00 €	1,02777778	233.511,11 €	64,5	3.620,33 €
lug-22	180.000,00 €	1,069	192.420,00 €	1,01188344	194.706,61 €	67,5	2.884,54 €
mag-23	184.000,00 €	1,013	186.392,00 €	1,02035456	190.185,93 €	70,5	2.697,67 €
giu-23	169.000,00 €	1,013	171.197,00 €	1,03963874	177.983,03 €	54	3.295,98 €
set-23	190.000,00 €	1,007	191.330,00 €	1,01040312	193.320,43 €	67	2.885,38 €

Il calcolo del prezzo al metro quadrato medio ponderato dei valori sopra esposti restituisce il valore di 2.928,80 Euro.

Il valore unitario del *subject* risultante dalla stima con metodo MCA è pari a 2.483,00 Euro. Al riguardo occorre considerare che il *subject* si trova in condizioni di merito inferiori rispetto alla media in quanto mancante della caldaia, per la necessità di eseguire lavori di completamento delle parti non ultimate per le difformità sopra descritte.

Tale valore trova conferma anche nelle fonti più generali del mercato immobiliare. Si tratta infatti di un valore che si colloca tra gli importi medio (€ 2.184,00) e massimo (€ 2.725,00) indicati per le abitazioni di prima fascia in Colle dei Pini da Borsino Immobiliare. Non trovano riscontro nelle fonti considerate i valori riportati dall'Omi, primo semestre 2024, che per la categoria abitazioni civili in Colle dei pini indica valori compresi tra 3.300,00 e 6.200,00 Euro al metro quadrato.

E' pertanto accoglibile il valore scaturito dalla metodologia MCA pari a 170.500,00 Euro/mq, corrispondente ad un valore di 2.483,00 Euro al metro quadrato in funzione del quale può essere espresso in forma analitica in relazione alla superficie commerciale delle singole componenti come di seguito illustrato in tabella al paragrafo 8.3.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

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

17/36

Esecuzione Forzata N. 83/24
Berenice SPV srl contro

abitazione al PT	49,78	€	2.483,00	€ 123.603,74
portico	1,60	€	2.483,00	€ 3.972,80
corte esclusiva fino a 49,78 mq	4,98	€	2.483,00	€ 12.365,34
corte esclusiva oltre 49,68 mq	0,48	€	2.483,00	€ 1.191,84
box auto	11,83	€	2.483,00	€ 29.373,89
	68,67			€ 170.507,61

- Valore corpo:	€ 170.507,61
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 170.507,61
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 170.507,61

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e box auto	68,67	€ 170.507,61	€ 170.507,61

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 17.050,76

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 153.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 23/12/2024
Codice documento: E118-21-000030-001

**Beni in Riccione (Rimini) Via Trebaci 16
Lotto 002**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Riccione (Rimini) Via Trebaci 16, Palazzina A, int. 7.

Composto da soggiorno-pranzo_angolo cottura, camera, wc, disimpegno per una superficie lorda di circa 50 mq, loggia di circa 2 mq lordi, balcone di mq 8 circa lordi. Il box auto al PS1 ha una superficie di circa 28 mq lordi. Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 19 mappale 1430 subalterno 20, categoria A/2, classe 1, superficie catastale Totale 54 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, consistenza 3 vani, piano 1, - rendita: € 488,05.

Coerenze: parti comuni, corpo sub 19, 21, salvo diversi e come in fatto.

- Fabbricati: foglio 19 mappale 1430 subalterno 50, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale 28 mq, consistenza 25 mq, piano S1, - rendita: € 223,37.

Coerenze: parti comuni, corpo sub 49, 55, salvo diversi e come in fatto.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01386-11822-2010 rilasciato il 23/02/2010, scaduto il 23/02/2020 e attualmente in corso di rinnovo colloca l'unità immobiliare in classe energetica E (allegato 6.2).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc, costituita dal certificato notarile datato 30 agosto 2024 è priva della sezione storica catastale.

Risulta inoltre sbagliata la data di stipula dell'atto di conferimento in società per notar Stefano Sabatini a favore della ditta eseguita, erroneamente indicato in data 27 dicembre 2023 in luogo della corretta data 27 dicembre 2013.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con: le visure aggiornate l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali (allegato 2.2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: centro del capoluogo i principali centri limitrofi sono Rimini.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

19/36

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

atto d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di Comune di Riccione controa firma di notar Luisa Rossi in data 18/12/2006 Rep. 17358/4756, trascritto a Rimini in data 08/01/2007 Art. 212 - Con tale atto la società "....." come sopra rappresentata si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Riccione, l'area di mq.293,38, completamente attrezzata a cura e spese del richiedente il permesso di costruire, da destinare a parcheggi di tipo P1 come individuata nell'elaborato di progetto allegato al Permesso di Costruire n.84/2006.

atto d'obbligo derivante da atto d'obbligo a favore di Comune di Riccione controa firma di notar Luisa Rossi in data 18/12/2006 Rep. 17359/4757, trascritto a Rimini in data 08/01/2007 Art. 213 - Con tale atto la società si obbliga con effetto anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare e mantenere all'uso prescritto l'autorimessa del tipo P3 per la superficie di mq.1.330,40 da realizzare al piano interrato del fabbricato urbano sito in Comune di Riccione, da erigersi su area censita a Catasto Terreni al foglio 19 col mappale 1404, così come meglio risulta dall'elaborato grafico allegato all'atto.

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA, contro spa**, a firma di notar Luisa Rossi in data 13/02/2004 Rep. 11819, iscritto a Rimini in data 14/02/2004 Rp 459, Rg 2046
importo ipoteca: € 9.920.000,00
importo capitale: 4.960.000,00

L'ipoteca grava beni all'epoca consistenti in terreni identificati al foglio 19 del comune di Riccione particelle 7, 20, 1322 e 1323. La visura storica dell'attuale particella 1430 sulla quale insiste il compendio di cui le due uu.ii. pignorate sono parte ne indica la costituzione per frazionamento dalla particella 1322.

Domicilio ipotecario eletto in Cesena, Corso Garibaldi 18.

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

Formalità successive: iscrizione presentata il 18/1/24, Rp 112, Rg 891 (rinnovazione).

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento iscritta a Rimini Rp 459 del 14/02/2004 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA, contro** e **controspa**, a firma di notar Luisa Rossi in data 13/02/2004 Rep. 11819, iscritto a Rimini in data 18/01/2024 Rp112, Rg 891

importo ipoteca: € 665.000,00

importo capitale: € 332.500,00

Grava unità le immobiliari catastalmente identificate al foglio 19 del comune di Riccione, particella 1430 sub 7, sub 20, sub 40.

Domicilio ipotecario non indicato.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA, contro** **spa**, a firma di notar Enrico Marchionni in data 24/07/2008 Rep. 569431/20431, iscritto a Rimini in data 28/07/2008 Rp 3030, Rg 11918

importo ipoteca: € 1.760.000,00

importo capitale: € 880.000,00

Gli immobili ipotecati sono identificati con le risultanze del Catasto Terreni e precisamente le particelle del foglio 19 mappali 1428, 1429, 1430 sulla quale insiste il compendio di cui le uu.ii oggetto di stima sono parte.

Formalità gravante il solo sub 50.

Le cancellazioni annotate con annotazione del 2/9/2009 Rp 2967, Rg 15270 non includono l'unità immobiliare sub 50 oggetto del presente lotto, come risulta dal quadro D che si trascrive di seguito integralmente: *"La Cassa di Risparmio di Cesena s.p.a., consente che l'ipoteca descritta al Quadro "A", ferma restando in ogni altra sua parte, sia tolta e cancellata dalle sottoelencate unità immobiliari facenti parte del fabbricato multipiani di recente costruzione, sito nel comune di Riccione, erigentesi sul terreno distinto al Catasto Terreni del suddetto comune, come segue: - fg 19 mappale 1428 - ex 1404 - ex 1322; - fg 19 mappale 1429 - ex 1404 - ex 1322; - fg 19 mappale 1430. - ex 1404 - ex 1322; al Catasto Fabbricati del comune di Riccione: - fg. 19 - mappale 1430 - subalterni 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - categoria a/2 (appartamenti); - fg. 19 - mappale 1430 - subalterni 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 52 - categoria c/6 (garages). al catasto terreni del comune di Riccione: - fg. 19 - mappale 1429 - terreno; - fg. 19 - mappale 1428 - terreno; - con liberazione, per tutte le unità immobiliari anzidette, anche della proprietà pro-quota delle parti in comune a norma di legge".*

Le successive ulteriori annotazioni di restrizione riguardano le uu.ii sub 25, 43, 44 (annotazione di restrizione del 16/9/2010 Rp 2905, Rg 14645) e sub 1 e 2 (annotazione di restrizione del 29/9/2017, Rp 2613, Rg 12618). Le formalità qui indicate sono allegate al numero 7.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

21/36

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3580, Rg 15562

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 48.558,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2210/2014, 2596/2017, 2231/2022.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp3581, Rg 15562

importo ipoteca: € 55.000,00

importo capitale: € 31.566,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ortaggi 2 C/O Avv. Urbinati Matteo.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2211/2014, 2597/2017, 1139/2022, 1619/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp3582, Rg 15562

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 114.029,60

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2212/2014, 2598/2017, 1140/2022, 1620/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp3583, Rg 15562

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 54.231,60

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2213/2014, 2599/2017, 1141/2022, 3038/2023, 1621/2024.

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3584, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 31.566,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ortaggi 2 C/O Avv. Urbinati Matteo.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2214/2014, 2600/2017, 1142/2022.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3585, Rg 15562

importo ipoteca: € 62.000,00

importo capitale: € 31.566,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ortaggi 2 C/O Avv. Urbinati Matteo.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2215/2014, 2601/2017, 1143/2022, 1623/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3586, Rg 15562

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 48.558,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2216/2014, 2602/2017, 1144/2022, 1624/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3587, Rg 15562

importo ipoteca: € 29.000,00

importo capitale: € 28.580,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2217/2014, 2603/2017, 1145/2022, 1625/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

23/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375 iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp3588, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 31.416,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2218/2014, 2604/2017, 1146/2022, 1626/2024..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3589, Rg 15562

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 36.891,20

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2219/2014, 2605/2017, 1147/2022, 1627/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp3 590, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 45.004,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2220/2014, 2606/2017, 1148/2022, 1628/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3591, Rg 15562

importo ipoteca: € 75.000,00

importo capitale: € 72.223,20

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2221/2014, 2607/2017, 1149/2022, 1629/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

24/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3592, Rg 15562

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 52.758,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2222/2014, 2608/2017, 1150/2022, 1630/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3593, Rg 15562

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 54.318,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2223/2014, 2609/2017, 1151/2022, 1631/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3594, Rg 15562

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 25.632,00

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2224/2014, 2610/2017, 1152/2022, 1632/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3595, Rg 15562

importo ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 67.605,20

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Minghetti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2225/2014, 2611/2017, 1153/2022, 1633/2024.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

25/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di, **contro** spa, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/09/2010 Rep. 12375, iscritto a Rimini in data 05/10/2010 Rp 3596, Rg 15562

importo ipoteca: € 90.000,00

importo capitale: € 45.542,40

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via Ginghametti 19 C/O Avv. Bagli Ivan.

Annotata di restrizione dei beni Rp 2225/2014, 2612/2017, 1154/2022, 1634/2024.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di, **contro**, a firma di Tribunale di Rimini in data 15/07/2021 Rep. 836, iscritto a Rimini in data 21/07/2023 Rp 1540, Rg 11713

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 13.317,70

Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. Chantal Bordonali, V.le Dante 144 Riccione.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Berenice SPV srl contro a firma di Ufficiale Giudiziario in data 07/06/2025 Rep. 1852, trascritto a Rimini in data 07/08/2024 Rp 8772, Rg 12001.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 8551,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Le n. 17 ipoteche giudiziali sono iscritte presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 5 ottobre 2010 ai numeri 3580 - 3581 - 3582 - 3583 - 3584 - 3585 - 3586, 3587, 3588 - 3589 - 3590 - 3591 - 3592 - 3593 - 3594 - 3595, 3596 reg. part., tutte contro la Società "....." in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Rimini in data 1° settembre 2010 rep. 12375. Si rimette alla S.V. la pronuncia circa l'applicabilità a dette formalità di quanto disposto dell'art 2645 bis 3' comma C.C. in base al quale dette ipoteche potrebbero essere solo formalmente gravanti ma non sostanzialmente gravanti sulle uu.ii. costituenti il presente lotto. Il costo di cancellazione di dette 17 ipoteche è pari a un totale di 7.858,00 Euro sul costo totale anzidetto di € 8.551,00.

Si precisa altresì che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Rp	Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
459	ipoteca volontaria	9.920.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
112	ipoteca volontaria	665.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
3030	ipoteca volontaria	1.760.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

26/36

Esecuzione Forzata N. 83/24
Berenice SPV srl contro

3580	ipoteca giudiziale	80.000,00 €	400,00 €	€ 94,00	€ 494,00
3581	ipoteca giudiziale	55.000,00 €	275,00 €	€ 94,00	€ 369,00
3582	ipoteca giudiziale	160.000,00 €	800,00 €	€ 94,00	€ 894,00
3583	ipoteca giudiziale	80.000,00 €	400,00 €	€ 94,00	€ 494,00
3584	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3585	ipoteca giudiziale	62.000,00 €	310,00 €	€ 94,00	€ 404,00
3586	ipoteca giudiziale	80.000,00 €	400,00 €	€ 94,00	€ 494,00
3587	ipoteca giudiziale	29.000,00 €	200,00 €	€ 94,00	€ 294,00
3588	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3589	ipoteca giudiziale	50.000,00 €	250,00 €	€ 94,00	€ 344,00
3590	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3591	ipoteca giudiziale	75.000,00 €	375,00 €	€ 94,00	€ 469,00
3592	ipoteca giudiziale	100.000,00 €	500,00 €	€ 94,00	€ 594,00
3593	ipoteca giudiziale	60.000,00 €	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
3594	ipoteca giudiziale	50.000,00 €	250,00 €	€ 94,00	€ 344,00
3595	ipoteca giudiziale	90.000,00 €	450,00 €	€ 94,00	€ 544,00
3596	ipoteca giudiziale	90.000,00 €	450,00 €	€ 94,00	€ 544,00
1540	ipoteca giudiziale	20.000,00 €	200,00 €	€ 94,00	€ 294,00
8772	pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
	TOTALE				€ 8.551,00

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 16/12/2024 sono allegati al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sub 20 (appartamento): lieve traslazione di circa 10 cm in direzione sud ovest della finestra del wc; alcune dimensioni dei locali wc e cucina/pranzo/soggiorno eccedono le tolleranze; maggiore superficie della loggia che passa dalla consistenza prevista di 1,92 mq a 2 metri quadrati. Altezza prevista 2,70 metri, altezza rilevata 2,69 metri.

Sub 50 (box auto): riduzione di circa 15 cm della larghezza della finestra al servizio della bocca di lupo; diversa sagoma della bocca di lupo che non comporta una difformità estetica in quanto interrata.

Come richiesto dal quesito posto allo stimatore, si precisa che gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. La praticabilità di tale ipotesi deve essere verificata in ogni caso presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le difformità eccedenti le tolleranze possono essere regolarizzate mediante SCIA in sanatoria per un costo minimo di € 2.000,00 per la sanzione, oltre oneri di versi e spese tecniche, salvo diverse modalità derivanti dall'applicazione della normativa cosiddetta Salva Casa tuttora carente della completa disciplina applicativa. Pertanto l'esatta definizione di possibilità, modalità e costi della regolarizzazione delle difformità sopra descritte potrà avvenire successivamente alla completa definizione

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

27/36

del quadro normativo mediante incarico a specifica figura tecnica che si rimette all'autorizzazione della S.V.

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

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche relativamente al restante compendio immobiliare e all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area comune.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sub 20 (appartamento): lievissime differenze nella rappresentazione grafica che non influiscono sulla consistenza e sulla rendita catastale; l'unità immobiliare risulta pertanto conforme.

Sub 40 (box auto): l'apertura verso la bocca di lupo è leggermente più stretta (circa 15 cm) ma non influisce sulla consistenza e sulla rendita catastale; l'unità immobiliare risulta pertanto conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il 13 novembre 2024 l'amministratore del condominio ha informato il sottoscritto che a tale data sussistono i seguenti crediti:

Spese condominiali preventivate per esercizio in corso dal 01.08.2024 al 31.07.2025 per totali €. 630,84 di cui Sub. 20 - €.551,08, Sub. 50 - €.79,76;

Spese condominiali a consuntivo per esercizio dal 01.08.2023 al 31.07.2024 per totali €. 551,01 di cui Sub. 20 - €.496,02 + Sub. 50 - €.54,99;

Spese condominiali a consuntivo per esercizio dal 01.08.2022 al 31.07.2023 per totali €. 574,93 di cui Sub. 20 - €.486,10, Sub. 50 - €.88,83

Spese condominiali a consuntivo fino alla data del 31.07.2022 per totali €. 4.850,24 di cui Sub. 20 - €.4.187,07, Sub. 50 - €.663,17;

Spese condominiali per lavori straordinari deliberati ed eseguiti (Rifacimento pavimentazioni ed impermeabilizzazioni percorsi esterni) per totali €. 1.955,30 di cui Sub. 20 - €.1.688,69, Sub. 50 - €.266,61.

Per le spese sopra indicate tramite l'ufficio legale è stata istruita ipoteca sui suddetti immobili relativamente alla totalità delle spese pregresse.

Non ci sono deliberazioni per lavori straordinari oltre quelli non di cui ai punti precedenti.

Piccole lavorazioni straordinarie fanno parte della normale manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

..... proprietario dal 27/12/2013 ad oggi in forza di conferimento in società a firma di notar Stefano Sabatini in data 27/12/2023 Rep. 57792/23686 (allegato 4), trascritto a Rimini in data 24/01/2014 Art. 983. La certificazione notarile ex art. 567 Cpc indica erroneamente la data di stipula del presente atto di conferimento in società nel 27 dicembre 2023 in luogo del corretto 27 dicembre 2013.

6.2 Precedenti proprietari:

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

.....proprietario dal 01/02/1984 al 29/09/2010 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Zaccarelli in data 01/02/1984 Rep. 234240, trascritto a Rimini in data 02/03/1984 Art. 1582.

L'attuale particella 1430 del foglio 19 è derivata per successivi atti di fusione e frazionamento dalla particella 54, acquistata con il presente atto di compravendita unitamente alla particella 7 del medesimo foglio di mappa numero 19 e alle particelle mappali 30 e 31 del foglio di mappa 13.

Con tipo di frazionamento TF 3/85 (n.902901.1/1985), la particella 54 è stata soppressa e unita alla particella 12 che ha assunto la superficie catastale di 32.883 metri quadrati.

Con tipo di frazionamento n. 2744.1/1995 del 08/07/1995 la particella 12 di 32.883 metri quadrati viene frazionata nelle particelle 1322 di 23.183 metri quadrati e 1323 di 9.700 metri quadrati.

Con tipo di frazionamento n. 98412.1/2005 del 24/10/2005 la particella 1322 di 23.183 metri quadrati viene frazionata nelle particelle 1404 di 3.000 metri quadrati e 1403 di 20.183 metri quadrati.

Con Tipo Mappale con Frazionamento n. 3197.1/2008 del 09/01/2008 viene frazionata nelle particelle 1428 di 189 metri quadrati, 1429 di 293 metri quadrati e 1430 di 2.518 metri quadrati che rappresentano l'attuale identificazione e consistenza.

.....proprietario dal 29/09/2010 al 20/07/2011 in forza di atto di compravendita a firma di notar Enrico Marchionni in data 29/09/2010 Rep. 574741/22571, trascritto a Rimini in data 28/10/2010 n. Art. 9514.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

P.E. n. 40/2008 intestata a DIA - variante in corso d'opera al PdC 84/200 presentata in data 25/01/2008- n. prot. 3280. Richiesta di agibilità in data 16 luglio 2010 n. 48/2010, protocollo n.27460 rilasciata per silenzio assenso. Stralcio da elaborato grafico è allegato al numero 5.2.

Descrizione appartamento e box auto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e box auto sito in Riccione (Rimini) Via Trebaci 16, Palazzina A, int. 7.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

29/36

L'unità immobiliare è identificata con il numero palazzina A di interno, ha un'altezza interna di circa 2,69 m.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,69 m.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC vigente: in forza di delibera C.C. n. 34 del 23/4/07 l'immobile è identificato alla Tav. 3 nella zona Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

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

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

TAVOLE DEI VINCOLI

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

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

Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica: Zona 5.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al P1	Sup. reale lorda	50,56	1,00	50,56
loggia	Sup. reale lorda	2,00	0,60	1,20
balcone	Sup. reale lorda	7,98	0,50	3,99
box auto	Sup. reale lorda	27,84	0,50	13,92
	Sup. reale lorda	88,38		69,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a.

Copertura:

tipologia: a falde.

Componenti edilizie e costruttive:

caratteristiche generali

L'appartamento è ultimato, complessivamente in buone condizioni. Sono presenti crepe nei muri e alcune infiltrazioni dal piano superiore. Manca la caldaia.

Infissi esterni:

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

Infissi interni:

tipologia: parte a battente, parte scorrevole, materiale: legno, condizioni: buone.

Pareti interne:

sono presenti crepe, anche nelle parti condominiali.

Pavim. Esterna:

nella viabilità interna comune si osservano deformazioni della superficie e delle recinzioni perimetrali per effetto di movimenti del terreno.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès porcellanato per interni, condizioni: buone.

Impianti:

Condizionamento:

tipologia: non presente.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

30/36

Esecuzione Forzata N. 83/24

Berenice SPV srl contro

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: manca la caldaia, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione dell'1/2/2010.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione dell'1/2/2010.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, conformità: presente nella pratica di agibilità con attestazione dell'1/2/2010.

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

piano 1	sup netta	altezza	espos.	condizioni
soggiorno-pran.-k	20,23	2,69	N	buone
disimpegno	2,73	2,69		buone
wc	4,63	2,69	N	buone
camera	14,05	2,690	N	buone
loggia	2,00		N	buone
balcone	7,98		N	buone
TOTALE	51,62			
autorimessa PS1	24,53	2,50		sufficienti

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.2.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato: l'immobile oggetto di stima (d'ora in poi *subject*) è ubicato in Riccione, zona Omi Periferica (Colle dei Pini, codice Omi D3).

L'immobile ha destinazione residenziale, al primo piano di una palazzina eretta su quattro livelli (S1-T-1-2 attico) con box auto, in condominio della tipologia edilizia degli anni Duemila; il condominio è composto di tre palazzine separate con percorsi pedonali interni lastricati. L'appartamento oggetto di stima si trova nella Palazzina A interno 7.

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

La maggioranza delle fonti (Idealista, Borsino Immobiliare) indica il mercato immobiliare per la piazza di Riccione in fase di stagnazione o debole contrazione; Immobiliare.it è in controtendenza, indicando per la zona Colle dei Pini un mercato in espansione. La media delle fonti considerate porta ad un mercato in lieve contrazione, registrando su base annua (novembre 2023 – novembre 2024) un decremento delle quotazioni dello 0,55 per cento (fonte: Immobiliare.it).

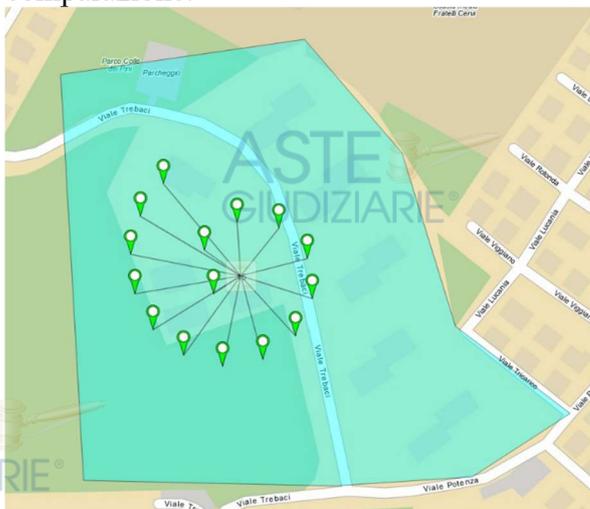
Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Alberto Pari

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

31/36

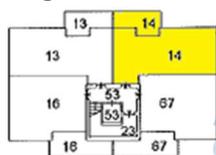
Critero di stima: La stima viene eseguita mediante *Market Comparison Approach* (MCA), avendo compiuto un'indagine nella zona e individuato i beni di comparazione.



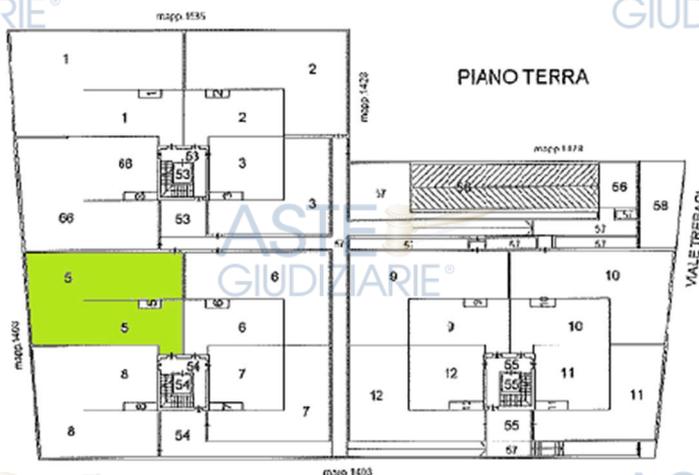
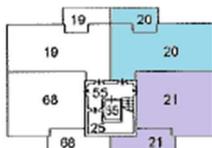
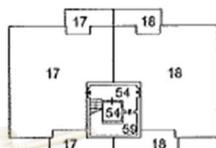
Successivamente il risultato della stima sarà verificato con i valori riportati dai borsini immobiliari individuati durante lo svolgimento dell'indagine di mercato.

Dall'indagine svolta presso l'archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame il compendio nel quale ricadono le uu.ii. oggetto del presente lotto (v. area con retino azzurro nell'immagine a lato) nel periodo gennaio 2021 / agosto 2024 (ultimo disponibile), all'interno della

particella 1430 sono emersi otto atti di compravendita tra i quali sono stato individuati i seguenti tre comparabili:



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

- comparabile A: appartamento sub 14, oggetto del contratto di compravendita del 15/6/2023 per notar Dario Nardi, trascritto a Rimini Art. 6906/2023;

- comparabile B: appartamento sub 5 e box auto sub 37, oggetto del contratto di compravendita del 31/5/2023 per notar Marco Paladini, trascritto a Rimini Art. 6185/2023;

- comparabile C: appartamento sub 21 e box auto sub 51, oggetto del contratto di compravendita del 29/9/2023 per notar Alfredo De Martino, trascritto a Rimini Art. 10836/2023.

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

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

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

TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo Totale PRZ (euro)	169.000	184.000	190.000	
Data DAT (mesi)	18	19	15	0
Sup Principale SUP (mq)	54	51	49	51,2
Balcone BAL (mq)	8	0	14	8
Garage GAR (mq)	0	21	25	24
Cantina CAN (mq)	0	0	0	0
Superficie esterna SUE (mq.)	0	75	0	0
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Livello di piano LIV (n)	1	0	1	1
Stato manutenzione Imm. STM (n)	3	3	3	3
Stato manutenzione Ed. STM (n)	2	2	2	2

Nella tabella che segue sono riportati gli indici mercantili utilizzati per lo svolgimento dei calcoli e l'analisi dei prezzi marginali

INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) fase di contrazione	-0,0055
p(BAL)/p(SUP)	0,5
p(GAR)/p(SUP)	0,5
p(CAN)/p(SUP)	0,3
p (SUE) (€/mq)	70
p(LIV)/PRZ	0,01
Costo impianto a nuovo SER (euro)	8.000
Vetustà media (anni)	15
Vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione Imm. (euro)	15.000
Costo intervento manutenzione Ed. (euro)	25.000

Nelle tabelle seguenti sono esposti i calcoli estimali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	P(..)A	P(..)B	P(..)c
p(DAT) (euro/mese)	77,46	84,33	87,08
p(SUP) (euro/mq)	2869,92	2869,92	2773,72
p(BAL) (euro/mq)	1434,96	1434,96	1434,96
p(GAR) (euro/mq)	1434,96	1434,96	1434,96
p(CAN) (euro)	1721,95	1721,95	1721,95
p(SUE) (euro)	70,00	70,00	70,00
p(LIV) (euro/n)	1690	1840	1900
p(SER) (euro)	3200	3200	3200
p(STM) Imm(euro/n)	15.000	15.000	15.000
p(STM) Ed. (euro/n)	25.000	25.000	25.000

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

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
PRZ (euro)	169.000	184.000	190.000	
Calcolo aggiustamento caratteristica DAT	(0-B5)*K18	(0-C5)*L18	(0-D5)*M18	
DAT (mesi) aggiustamento prezzo	-1394,25	-1602,33	-1306,25	
Calcolo aggiustamento caratteristica SUP	(E6-B6)*E20	(E6-C6)*E20	(E6-D6)*E20	102
SUP (mq) aggiustamento prezzo	-8035,772	573,9837	6313,821	
Calcolo aggiustamento caratteristica BAL	(E7-B7)*K20	(E7-C7)*L20	(E7-D7)*M20	20
BAL (mq) aggiustamento prezzo	0	11479,67	-8609,756	
Calcolo aggiustamento caratteristica GAR	(E8-B8)*K21	(E8-C8)*L21	(E8-D8)*M21	25
GAR (mq) aggiustamento prezzo	34439,02	4304,878	-1434,959	
Calcolo aggiustamento caratteristica CAN	(E9-B9)*K22	(E9-C9)*K22	(E9-D9)*K22	0
CAN (mq) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica SUE	(E10-B10)*K8	(E10-C10)*L23	(E10-D10)*K8	0
SUE (mq) aggiustamento prezzo	0	-5250	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica SER	(E11-B11)*K23	(E11-C11)*L25	(E11-D11)*M23	2
SER (n) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica LIV	(E12-B12)*K24	(E12-C12)*L24	(E12-D12)*M24	1
LIV (n) aggiustamento prezzo	0	1840	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica STM Imm.	(E13-B13)*K25	(E13-C13)*L24	(E13-D13)*M25	3
STM Imm (n) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Calcolo aggiustamento caratteristica STM Ed.	(E14-B14)*K26	(E14-C14)*L27	(E14-D14)*M26	0
STM Ed. (n) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Prezzi corretti	194009,00	195346,20	184962,86	
	0,33	0,33	0,34	
Valore atteso				191439,35
Valore arrotondato				191400,00
Divergenza %	5,614			

Verifica del risultato:

Il test di divergenza assoluta è positivo, risultando un valore del 5,614 per cento, inferiore al 10 per cento.

Per verificare il valore determinato con metodo MCA sono stati presi in considerazione i valori delle sette compravendite risultanti nell'Archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate nel periodo 1/1/2021 – 31/8/2024 (ultimo disponibile). Tali valori sono esposti nella tabella che segue ove gli importi sono stati resi omogenei nel tempo con gli indici Istat e gli indici del mercato immobiliare

data	prezzo	indice Istat	prezzo rivalutato	indice merc	prezzo rivalutato	mq com	€/mq
giu-21	132.600,00 €	1,157	153.418,20 €	1,09803922	168.459,20 €	66,5	2.533,22 €
giu-21	135.000,00 €	1,157	156.195,00 €	1,09803922	171.508,24 €	64	2.679,82 €
nov-21	200.000,00 €	1,136	227.200,00 €	1,02777778	233.511,11 €	64,5	3.620,33 €
lug-22	180.000,00 €	1,069	192.420,00 €	1,01188344	194.706,61 €	67,5	2.884,54 €
mag-23	184.000,00 €	1,013	186.392,00 €	1,02035456	190.185,93 €	70,5	2.697,67 €
giu-23	169.000,00 €	1,013	171.197,00 €	1,03963874	177.983,03 €	54	3.295,98 €
set-23	190.000,00 €	1,007	191.330,00 €	1,01040312	193.320,43 €	67	2.885,38 €

Il calcolo del prezzo al metro quadrato medio ponderato dei valori sopra esposti restituisce il valore di 2.928,80 Euro.

Il valore unitario del *subject* risultante dalla stima con metodo MCA è pari a 2.747,00 Euro.

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

Tale valore trova conferma anche nelle fonti più generali del mercato immobiliare. Si tratta infatti di un valore corrisponde all'importo massimo (€ 2.725,00) indicato per le abitazioni di prima fascia in Colle dei Pini da Borsino Immobiliare. Non trovano riscontro nelle fonti considerate i valori riportati dall'Omi, primo semestre 2024, che per la categoria abitazioni civili in Colle dei pini indica valori compresi tra 3.300,00 e 6.200,00 Euro al metro quadrato.

In particolare è da sottolineare che il valore unitario stimato per il subject è pressoché coincidente con quello del confinante appartamento sub 21, di pressoché pari metratura, compravenduto a 2.773,00 Euro al metro quadrato.

E' pertanto accoglibile il valore scaturito dalla metodologia MCA pari a 191.400,00 Euro/mq, corrispondente ad un valore di 2.747,00 Euro al metro quadrato in funzione del quale può essere espresso in forma analitica in relazione alla superficie commerciale delle singole componenti come di seguito illustrato in tabella al paragrafo 8.3.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione al P1	50,56	€ 2.747,00	€ 138.888,32
loggia	1,20	€ 2.747,00	€ 3.296,40
balcone	3,99	€ 2.747,00	€ 10.960,53
box auto	13,92	€ 2.747,00	€ 38.238,24
	69,67		€ 191.383,49

- Valore corpo:	€ 191.383,49
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 191.383,49
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 191.383,49

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento e box auto	69,67	€ 191.383,49	€ 191.383,49

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

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 19.138,35

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 172.250,00

Relazione lotto 002 creata in data 23/12/2024
Codice documento: E118-21-000030-002

La presente relazione si compone di pagine 36 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. copia atto di provenienza
5. stralcio da ultimo progetto
6. Ape
7. Annotazioni Rp 2967, 2905, 2613

Dr. agr. Roberto Venturini