



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

...

contro:

...



N. Gen. Rep. 000087/2024

Giudice **Dr.ssa Corvetta Maria Carla**
Custode Giudiziario **Avv. Serafini Paolo**



ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Michela Botteghi**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 357
CF: BTTMHL75L55H294R - P.Iva 02583790403*



*con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22
telefono: 0541/791895
cellulare: 335/8056532
fax: 0541/791895
email: michela.botteghi@geopec.it
geom.mb@libero.it*



Heimdall Studio - www.hestudio.it
Relazione lotto 001 creata in data 20/02/2025
Codice documento: E118-00-000087-001



Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

1 di 11



Beni in Rimini (RN), Via Antonio Rosmini Serbati n. 9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, presso Condominio Robinia, all'interno del Lotto 7 del Programma Integrato di Intervento Via Flaminia, Via Melucci, Nuova Realtà Urbana San Giuseppe, sito in Rimini (RN) in Via Antonio Rosmini Serbati n. 9/D.

Composto da **appartamento**:

piano terra: corte esclusiva e portico, ingresso pedonale con vano scala per accesso all'appartamento al piano primo,

piano primo: terrazzo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera con terrazzo.

L'appartamento sviluppa una superficie netta complessiva di circa 43,12 mq e una superficie netta complessiva esterna (terrazzi/portico/loggia/corte e vano scala) di circa 82,38 mq.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio n. 100, particella n. 3768, subalterno n. 33, categoria A/3, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale totale 65 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 53 mq, rendita € 276,38, Zona Censuaria 1, Via Antonio Rosmini Serbati n. 9/D, Rimini.

Intestato a ..., nata a ... (...) il ..., CF ..., proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (dati derivanti da Atto del 01/07/2010, Pubblico Ufficiale Tabacchi Mario, sede Rimini (RN), Repertorio n. 48152, compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 6748.1/2010, Reparto PI di Rimini in atti dal 21/07/2010).

Confini *appartamento* al piano terra: confina con altro appartamento (subalterno n. 26), con altra particella n. 3764, salvo altri.

Confini *appartamento* al piano primo: confina con altro appartamento (subalterno n. 32), con altro appartamento (subalterno n. 34), con altra particella n. 3764, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore Sig.ra ... risulta di stato libero, a seguito di separazione consensuale.

In data 01/10/2005 ha contratto matrimonio con ... (nato a ... il ...) registrato presso il Comune di Rimini al n. 242 P. 2 S. A anno 2005.

In data 05/06/2008 con provvedimento del Tribunale di Rimini è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

In data 12/01/2017 sono cessati gli effetti civili del matrimonio a seguito di accordo concluso innanzi all'ufficiale dello Stato Civile del comune di Rimini.

La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

traffico locale e turistico con buon parcheggio

farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), spiaggia (buono), centro commerciale (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico, Cattolica, Coriano. San Marino, Santarcangelo di Romagna

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

centro città, mare, colline,

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

2 di 11

Collegamenti pubblici (km):

le attrazioni presenti sono: spiaggia, centro storico
autobus (0,17), ferrovia (2,10), porto (6,80), autostrada (3,80).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto sono occupati senza titolo dall'esecutata. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 04/12/2024, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Rimini del 05/12/2002, aggiornata al 13/02/2004, e al 20/09/2005 (si vedano atti allegato 3 doc. edilizia)*

Convenzione Urbanistica stipulata da Notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 05/12/2002, rep. n. 15993/5386, registrata a Rimini in data 23/12/2002 al n. 2767/I e trascritto a Rimini in data 23/12/2002 all'art. n. 11339, successivamente integrato con scrittura privata autenticata da Notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 13/02/2004 rep. n. 18434, registrata a Rimini il 19/02/2004 al n. 852/II, ed infine con scrittura autenticata del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 20/09/2005 rep. n. 21751, registrata a Rimini in data 29/09/2005 al n. 4060/II e trascritto in data 07/10/2005 all'art. n. 8835, e successiva convenzione di redistribuzione di aree di comparto del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 12/03/2008, rep. n. 25785/9989 e registrato a Rimini in data 28/03/2008 al n. 4199 Serie 1T e trascritto in data 31/03/2008 all'art. n. 3112.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... (sede in ..., domicilio ipotecario eletto in ... in ..., CF ...) **contro ...** (con sede in ... in ..., CF ...), atto notarile pubblico a firma del Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini di Rimini del 18/10/2005 ai nn. 21886/7663, registrato presso Agenzia delle Entrate di Rimini in data 21/10/2005, Serie 1T, numero 7455, iscritto presso la Conservatoria dei RRII di Rimini in data 21/10/2005 al n. 5313.

importo complessivo: € 12.750.000,00,

importo capitale: € 8.500.000,00,

mutuo durata 15 anni,

gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Rimini in Via Antonio Rosmini Serbati n. 9/D.

A margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni :

- Annotazione di erogazione parziale annotata il 24/12/2007 ai n. 4544 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 13/08/2008 ai n. 1877 di formalità
- Annotazione di erogazione a saldo annotata il 23/10/2008 ai n. 3072 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 23/10/2008 ai n. 3073 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 23/10/2008 ai n. 3074 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 23/10/2008 ai n. 3075 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 23/10/2008 ai n. 3076 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 11/11/2008 ai n. 3620 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 24/11/2008 ai n. 3739 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 27/11/2008 ai n. 3792 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 05/12/2008 ai n. 3891 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/01/2009 ai n. 194 di formalità

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

3 di 11

- Annotazione di riduzione di somma annotata il 17/02/2009 ai n. 592 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 17/02/2009 ai n. 593 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 20/03/2009 ai n. 1089 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 25/03/2009 ai n. 1135 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 25/03/2009 ai n. 1136 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 25/03/2009 ai n. 1137 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 15/05/2009 ai n. 1644 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 28/05/2009 ai n. 1818 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 08/06/2009 ai n. 1896 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 04/08/2009 ai n. 2607 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 06/10/2009 ai n. 3393 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 06/10/2009 ai n. 3394 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 06/10/2009 ai n. 3395 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 07/10/2009 ai n. 3401 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 13/10/2009 ai n. 3453 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 13/10/2009 ai n. 3454 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 13/10/2009 ai n. 3455 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 19/11/2009 ai n. 3905 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 19/11/2009 ai n. 3906 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 19/11/2009 ai n. 3907 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 18/12/2009 ai n. 4213 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 11/03/2010 ai n. 718 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 11/03/2010 ai n. 719 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 11/03/2010 ai n. 720 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 14/07/2010 ai n. 2116 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 19/07/2010 ai n. 2190 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/07/2010 ai n. 2215 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 04/08/2010 ai n. 2344 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 04/08/2010 ai n. 2345 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 04/08/2010 ai n. 2346 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 19/10/2010 ai n. 3273 di formalità
- Annotazione di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi annotata il 08/03/2011 ai n. 750 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 31/03/2011 ai n. 1020 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 02/05/2011 ai n. 1327 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 23/06/2011 ai n. 1837 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 27/10/2011 ai n. 3085 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 27/10/2011 ai n. 3086 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2011 ai n. 3087 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 15/03/2012 ai n. 778 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 15/03/2012 ai n. 779 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 15/03/2012 ai n. 780 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 11/05/2012 ai n. 1254 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 11/05/2012 ai n. 1255 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 11/05/2012 ai n. 1256 di formalità
- Annotazione di erogazione parziale annotata il 11/05/2012 ai n. 1257 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 11/05/2012 ai n. 1258 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 11/05/2012 ai n. 1259 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 07/02/2013 ai n. 472 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 07/02/2013 ai n. 473 di formalità
- Annotazione di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi annotata il 01/12/2014 ai n. 2503 di formalità
- Annotazione di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi annotata il 03/03/2017 ai n. 628 di formalità
- Annotazione di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi annotata il 03/03/2017 ai n. 641 di

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

4 di 11

formalità

- Annotazione di restrizione di beni annotata il 12/08/2020 ai n. 1621 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 19/10/2020 ai n. 2151 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 21/12/2020 ai n. 2853 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 30/04/2021 ai n. 928 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 16/08/2021 ai n. 1906 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 01/06/2022 ai n. 1308 di formalità
- Annotazione di surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 annotata il 20/10/2023 ai n. 2484 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di ... (sede in ..., in ..., CF ...), **contro ...** (nata a ... il ..., CF ...), a firma di Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Rimini in data 09/07/2024 al n. 2437, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Rimini in data 25/07/2024 ai nn. 8072/11062.

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Rimini in Via Antonio Rosmini Serbati n. 9/D.

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 € 329,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), 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.

formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	12.750.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp8072			294,00	294,00
totale				329,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 04/12/2024 è allegato al numero 7.

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

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 12/12/2024 presso gli immobili oggetto della presente perizia, si evidenziano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

Alcune difformità rientrano nella tolleranza del 5% come previsto dalla Legge Salva Casa.

Altre difformità riscontrate sono le seguenti:

- demolizione di tramezzo per tra angolo cottura e soggiorno,
- lievi difformità non rientranti nella tolleranza del 5% per il posizionamento dei tramezzi interni.

Tali opere risultano realizzate in difformità dal titolo edilizio e andranno ripristinate oppure sanate con Pratica in Sanatoria. **Si stimano i costi pari a € 3.000,00 circa.**

I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione /ripristino. La quantificazione del ripristino nonché della sanzione e la stessa fattibilità dell'applicazione della sanzione amministrativa, e di eventuali altre pratiche (sismica e collaudo,...) dovranno essere approfonditi dall'acquirente e/o dal tecnico di sua fiducia. La verifica è stata effettuata solamente sulla u.i. oggetto della procedura. in quanto non

oggetto dell'incarico.**4.3.2. Conformità catastale: non conforme**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 04/12/2024, si è potuto riscontrare che non è presente la conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono:

- tramezzo per tra angolo cottura e soggiorno, e diversa trasformazione del locale ad uso ripostiglio in angolo cottura.

Pertanto, la sottoscritta dovrà richiedere al Giudice l'Autorizzazione per procedere con la variazione catastale, ed una volta ottenuta procederà con la redazione della variazione catastale, per una **spesa di € 500,00 per la variazione planimetrica al catasto urbano, oltre ai diritti catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

È presente l'amministratore condominiale: Ufficio Gestione Condomini Acer Provincia di Rimini, telefono n. 0541.773555, indirizzo Via Ermete Novelli n. 13 - Rimini, e-mail: condomini@acerimini.it.

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 250,00/300,00.

Le spese già deliberate e non ancora scadute al 04/12/2024 ammontano a circa € 182,22.

Le spese condominiali scadute ed insolute al 04/12/2024 ammontano a circa € 611,39.

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

Sig.ra ..., nata a ... (...) il ..., CF ...,

proprietaria per 1/1 dal 01/07/2010 ad oggi,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Tabacchi Mario in data 01/07/2010, repertorio n. 48152/17612, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini il 20/07/2010 al n. 9348 serie IT, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Rimini il 21/07/2010 ai nn. 6748/11699.

6.2. Precedenti Proprietari:

Soc. ..., sede in ... (...), CF ...,

proprietaria per 1/1 dal 18/10/2005 al 01/07/2010,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 18/10/2005, ai nn. 21883/7662, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Rimini in data 21/10/2005 al n. 9203.

Soc. ..., sede in ..., CF ...,

proprietaria per 1/7 dal 18/10/2005 al 18/10/2005,

Soc. ..., sede in ..., CF ...,

proprietaria per 1/7 dal 18/10/2005 al 18/10/2005,

Soc. ..., sede in ..., CF ...,

proprietaria per 1/7 dal 18/10/2005 al 18/10/2005,

..., nato a ... il ..., CF ...,

proprietaria per 2/7 dal 18/10/2005 al 18/10/2005,

Soc. ..., sede a ..., CF ...,

proprietaria per 2/7 dal 18/10/2005 al 18/10/2005,

in forza di atto pubblico di Divisione a Stralcio a firma del Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 18/10/2005 al n. 21881, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Rimini in data 21/10/2005 al n. 9193.

Soc. ..., sede in ...,

proprietaria per 1/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

Soc. ..., sede in ...,

proprietaria per 1/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

Soc. ..., sede in ...,

proprietaria per 1/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

Soc. ..., con sede in ...,

proprietaria per 1/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

Soc. ..., con sede in ...,

proprietaria per 1/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

Soc. ..., sede in ...,

proprietaria per 1/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

(in forza di atto notarile pubblico di Fusione di Società per Intercorporazione a firma del Notaio Dott. Plescia Mauro in data 06/10/2005, al n. 39618, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Rimini in data 11/10/2005 al n. 8934, nel quale la Soc. ..., con sede a ..., è diventata Soc. ..., con sede a ...)

Soc. ..., sede a ...,

proprietaria per 2/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

(in forza di atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o di Ragione Sociale a firma di Dott. Ortolani Luigi in data 13/12/2004, al n. 86876, non trascritto, nel quale la Soc. ..., con sede a ..., è diventata Soc. ..., con sede a ...),

..., nato a ... il ...,

proprietaria per 2/10 dal 07/04/2004 al 18/10/2005,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 07/04/2004, al n. 18749, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Rimini in data 13/04/2004 al n. 3138 di formalità.

..., con sede a ...,

proprietaria per 1/1 fino al 07/04/2004,

da ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Atto Ricognitorio Finale n. 497/05, prot.n. 81253 del 15/05/2006, intestato a ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., per le opere di urbanizzazione all'interno del programma integrato di intervento,

P.E. Atto Ricognitorio Finale n. 498/05, prot.n. 147200 del 05/09/2006, intestato a ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., per la costruzione di n. 5 edifici, comparto B, lotto 7 tipologia B1,

P.E. DIA Denuncia di Inizio Attività n. 271/06-V, prot.n. 173198 del 13/10/2006, intestato a ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., per modifiche interne ed esterne,

P.E. DIA Denuncia di Inizio Attività n. 1670/08, prot.n. 127891 del 14/07/2008, intestata a ..., variante per opere interne e alle aperture esterne,

Procedimento Repressivo n. 279/2014, prot.n. 245287 del 17/12/2014, accertamento da parte dell'amministrazione pubblica per diversa realizzazione di altezza dei cancellini di ingresso al piano terra,

P.E. CIL Comunicazione inizio lavori in sanatoria prot.n. 160814 del 23/07/2015, intestata a ... e altri, opere in sanatoria per l'altezza dei cancellini di ingresso al piano terra,

P.E. Istanza di abitabilità/agibilità, a seguito di dichiarazione di fine lavori, prot. n. 38094 del 05/03/2009, **scheda tecnica di Agibilità attestata al n. 407/2009 in data 12/06/2008, per Lotto 7 Condominio Robinia.**

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra e primo, in Rimini (RN), Via Antonio Rosmini Serbati n. 9/D.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2005, desumibile dal progetto concessione Atto Ricognitorio Finale n. 498/2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 33 di subalterno, l'appartamento al piano primo ha un'altezza interna di 2,70 m.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

7 di 11

Destinazione Urbanistica:

Strumento urbanistico: Rue Rimini adottato con delibera di C.C. n. 66 del 29/03/2011, approvato con delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, adozione variante delibera di C.C. n. 4 del 17/10/2019, integrata con delibera di C.C. n. 4 del 15/02/2020, approvazione variante con delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021.

L'immobile è identificato nell'ambito Auc4 – ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 54.

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE, NC (H max: come da P.P., o preesistente se superiore, H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i. in assenza di P.P. approvato, oppure dopo scadenza del P.P. per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc2).

Tipi d'uso ammessi: fino alla validità del P.P., quelli previsti nel P.P.; dalla scadenza del P.P., per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc2; in assenza di P.P. come per i sub-ambiti Auc2.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

descrizione	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
corte esclusiva (p. terra)	sup. reale netta	32,90	0,10	3,29
portico (p. terra)	sup. reale netta	4,84	0,50	2,42
vano scala	sup. reale netta	9,36	0,50	4,68
terrazzo 1 (p. primo)	sup. reale netta	23,02	0,50	11,51
angolo cottura (p. primo)	sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
soggiorno (p. primo)	sup. reale netta	17,83	1,00	17,83
disimpegno (p. primo)	sup. reale netta	3,07	1,00	3,07
bagno (p. primo)	sup. reale netta	4,36	1,00	4,36
camera (p. primo)	sup. reale netta	13,46	1,00	13,46
loggia (p. primo)	sup. reale netta	3,67	0,50	1,84
terrazzo 2 (p. primo)	sup. reale netta	8,59	0,50	4,30
totale		125,50		71,15

Caratteristiche Descrittive:**Caratteristiche strutturali****Strutture verticali:**

materiale: c.a., tamponamenti : laterizio, condizione: sufficienti

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizione: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive**Infissi esterni:**

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

Pareti esterne:

materiale: laterizio, condizioni: sufficienti;

Banchine infissi:

materiale: marmo, condizioni: sufficienti;

Pavimentazione interna:

materiale: parquet in legno zona giorno, gres porcellanato zona notte, bagno; condizioni: sufficienti;

Plafoni:

materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti;

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle gres, condizioni: sufficienti;

Portone d'ingresso:

tipologia: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti;

Impianti**Gas:**

tipologia: sottotraccia, alimentazione: Caldaia, metano, rete di distribuzione: tubi in rame. Certificazione non presente.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.

Fognatura:

rete di smaltimento: tubi in Pvc.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo, da caldaia. Certificazione non presente.

Citofonico:

condizioni: sufficienti.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia, termosifoni in alluminio. Certificazione non presente.

Condizionamento :

presente; terminali con split, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGGHI

8 di 11

destinazione	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
corte esclusiva (p. terra)	32,90	-	so	sufficienti
portico (p. terra)	4,84	-	-	sufficienti
vano scala	9,36	-	so	sufficienti
terrazzo 1 (p. primo)	23,02	-	so	sufficienti
angolo cottura (p. primo)	4,40	2,70	o	sufficienti
soggiorno (p. primo)	17,83	2,70	s	sufficienti
disimpegno (p. primo)	3,07	2,70	-	sufficienti
bagno (p. primo)	4,36	2,70	s	sufficienti
camera (p. primo)	13,46	2,70	s	sufficienti
loggia (p. primo)	3,67	2,70	s	sufficienti
terrazzo 2 (p. primo)	8,59	2,70	s	sufficienti
totale	125,50			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito, gli immobili che trovano maggiore apprezzamento sono gli appartamenti di medie dimensioni.

Dall'indagine di mercato effettuata nella zona di Rimini, prima zona periferica, è emerso che immobili ad uso residenziale di tale dimensione vengono compravenduti ad un valore di circa € 2.600,00 al mq, importo che trova riscontro nei seguenti atti di compravendita.

E' stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA RAFFAELE ADIMARI 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 100 mapp. 3765 sub. 28 e 9 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 74,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 182.000 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA ANTONIO ROSMINI SERBATI 7/B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 100 mapp. 3573 sub. 34 e 11 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 64,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 228.000,00 €, ubicato nel comune di Rimini (RN), VIA ANTONIO ROSMINI SERBATI 7/B, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 100 mapp. 3573 sub. 38 e 17 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Il valore medio che si riscontra è pari a € 2.600,00 circa al mq , valore che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

Si sono presi in considerazione anche i valori del borsino immobiliare (valori per abitazioni in stabili di fascia media, 1.570,00 €/mq e 2.274,00 €/mq), e i valori dei dati Omi (valori per abitazioni di tipo economico zona D9 Isemestre 2024 compresi tra 1.550,00 €/mq e 2.300,00 €/mq).

8.2. Fonti di informazione

Catasto del Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Rimini, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

9 di 11

8.3. Valutazione Corpi**A. Appartamento***Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
corte esclusiva (p. terra)	3,29	€ 2.600,00	€ 8.554,00
portico (p. terra)	2,42	€ 2.600,00	€ 6.292,00
vano scala	4,68	€ 2.600,00	€ 12.168,00
terrazzo 1 (p. primo)	11,51	€ 2.600,00	€ 29.926,00
angolo cottura (p. primo)	4,40	€ 2.600,00	€ 11.440,00
soggiorno (p. primo)	17,83	€ 2.600,00	€ 46.358,00
disimpegno (p. primo)	3,07	€ 2.600,00	€ 7.982,00
bagno (p. primo)	4,36	€ 2.600,00	€ 11.336,00
camera (p. primo)	13,46	€ 2.600,00	€ 34.996,00
loggia (p. primo)	1,84	€ 2.600,00	€ 4.771,00
terrazzo 2 (p. primo)	4,30	€ 2.600,00	€ 11.167,00
totale	71,15		€ 184.990,00

- Valore a corpo: € 184.990,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 184.990,00
- **Valore complessivo diritto e quota: € 184.990,00**

RIEPILOGO :

id	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	appartamento	125,50	€ 184.990,00	€ 184.990,00
totale		125,50		€ 184.990,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Pratica sanatoria € 3.000,00

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 18.199,00

Totale Valore dell'immobile € 163.791,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 164.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 20/02/2025
Codice documento: E118-00-000087-001

Il presente lotto si compone di 11 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

10 di 11

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Documentazione anagrafica;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atto di provenienza;
- 9 - Ape n. 00671-662860-2025 del 14/02/2025.

Il perito

Geom. Michela Botteghi

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

11 di 11