



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:



N. Gen. Rep. 91/2022



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Stefania Aceto



ELABORATO PERITALE
(PRIMA REVISIONE)



Tecnico incaricato: Arch. Marco Pizzioli
iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014
C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402
con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f
cellulare: +39 335425080
email: archpizzioli@studiomem.it pec:marco.pizzioli@archiworldpec.it



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli



A - Bene in Rimini (Rn) in via Lipparini n°23 – LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento edificato negli anni '60 inserito in fabbricato ad uso civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra.
L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina "abitabile", due bagni e tre camere da letto oltre a balconi e disimpegni.

Le unità immobiliari sono identificate in catasto fabbricati al foglio 88, particella 1547, subalterno 10, (piano primo, zona censuaria 1, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale pari a 119,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte pari a 115,00 mq, rendita catastale pari ad euro 446,48) e al catasto terreni al foglio 88, particella 1547 (ente urbano di mq 362,00).

Il bene risulta intestato per 2/3 al sig. XXXXXXXXXXXX, C.F: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (1/3 in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX come sotto identificata e 1/3 come bene personale), e per 1/3 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (in comunione dei beni con il sig XXXXXXXXXXXX come sopra identificato)

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

Regime patrimoniale del debitore: I debitori sono coniugati in regime di comunione dei beni dal 19/10/1975 (atto trascritto nei registri di matrimonio del comune di Rimini n° 574 P. 2s. A nell'anno 1975).

Si allegano estratti di nascita e matrimonio in allegato n°5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche e commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (300 m), stazione ferroviaria (4,0 km), autostrada (7,0 Km), aeroporto (5,0 Km);

3. STATO DI POSSESSO

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dagli esecutati. Si precisa che, in data 28/12/2022, su richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Rimini ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale. Qualora fossero stati stipulati contratti di affitto e comodati successivamente a tale data, essi sarebbero ritenibili nulli e non opponibili alla procedura.

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. di assegnazione casa
coniugale: nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 19/11/2004, registro particolare 4111, registro generale 16822, repertorio 138215/14225 del 16/11/2004, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A carim con sede in Rimini (Rn), C.f.:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati.

importo ipoteca: € 75.000,00;
importo capitale: € 50.000,00;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 11/10/2005, registro particolare 5067, registro generale 17182, repertorio 141061/14914 del 05/10/2005, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A carim con sede in Rimini (Rn), C.f.:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati.

importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 45.000,00;

A tale formalità è collegata ISCRIZIONE n°5213 del 18/10/2005

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 18/10/2005, registro particolare 5213 registro generale 17578, repertorio 141061/14914 del 05/10/2005, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxx come sopra identificati.

importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 45.000,00;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 07/03/2007, registro particolare 874, registro generale 4390, repertorio 144469/16576 del 06/03/2007, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A Carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati (in qualità di terzi datori di ipoteca) e xxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in qualità di debitore non datore)

importo ipoteca: € 75.000,00;
importo capitale: € 50.000,00;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 07/08/2009, registro particolare 3072, registro generale 14298, repertorio 39624/9530 del 05/08/2009, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A Carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati (in qualità di terzi datori di ipoteca) e xxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in qualità di debitore non datore)

importo ipoteca: € 150.000,00;
importo capitale: € 100.000,00;

4.2.1. Pignoramenti.

TRASCRIZIONE - Verbale di pignoramento immobili a favore di a favore di Berenice SPV SRL con sede in Milano (MI), C.f:10003140968 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto in Rimini il 27/06/2022, registro generale 10211, registro particolare 6933, repertorio 1612 del 05/05/2022 (con successiva rettifica del 20/09/2022, registro particolare 10022, registro generale 14534, repertorio 1612 del 05/05/2022)

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3119,00 di cui € 1.919,00 per diritti e imposte ed € 1200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (tale importo, la cui corresponsione potrà essere

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

eventualmente divisa con l'aggiudicatario di altro lotto della medesima procedura, è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria	50.000,00	€ 250,00	€ 35,00	€ 285,00
Ipoteca Volontaria	45.000,00	€ 225,00	€ 35,00	€ 260,00
Ipoteca Volontaria	45.000,00	€ 225,00	€ 35,00	€ 260,00
Ipoteca Volontaria	50.000,00	€ 250,00	€ 35,00	€ 285,00
Ipoteca Volontaria	100.000,00	€ 500,00	€ 35,00	€ 535,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1919,00
Onorari	n° formalità	6	200	€ 1200,00
TOTALE GENERALE				€ 3119,00

Elenco formalità aggiornate al 20/09/2022 e relative note di trascrizione in allegato 4.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi elencati al successivo paragrafo 7, sono emerse alcune difformità che vengono di seguito esplicitate:

- 1) Chiusura di foro nel solaio ed eliminazione della scala costituente collegamento tra ripostiglio dell'appartamento e subalterno 15 (ex 9 graffato 8) sottostante;
- 2) Lievi errori nelle quotature interne (che inficiano anche il calcolo delle relative superfici dei vani, di conseguenza anch'esso errato) e mancata rappresentazione di piccoli controsoffitti nella zona giorno nella pratica edilizia;
- 3) Erronea indicazione della dimensione della finestra del bagno prospiciente la via Lipparini nell'elaborato allegato alla DIA 356/2005

La difformità di cui al punto 1) risulta sanabile mediante idonea pratica in sanatoria ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r 23/04 con spesa totale (oblazione e spese professionali) stimata pari ad euro 5000,00 oltre ad iva e cassa professionale nelle aliquote previste dalla legge al momento della fatturazione e ove applicabili.

La difformità di cui al punto 2) risulta tollerabile ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis della l.r 23/04, dunque è tale da non produrre sanzioni né limitazioni al bene oggetto della

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

presente.

La difformità di cui al punto 3) non costituisce illecito edilizio in quanto la pratica edilizia non era volta ad autorizzare modifiche prospettiche (dunque trattasi di mero errore di quotatura relativamente a componente di unità immobiliare non oggetto di intervento) ed è ascrivibile alla casistica prevista dall'articolo 19 bis comma 1 bis della l.r 23/04 e come la difformità di cui al punto precedente non è tale da produrre sanzioni e/o limitazioni al bene oggetto della presente.

Oltre a quanto sopra si rilevano ulteriori difformità relativamente alle parti comuni anche al subalterno oggetto della presente. In particolare:

- A) Realizzazione di veranda composta da tamponamenti laterali con infissi in vetro e alluminio, copertura rigida in pannelli termo coibentati) di dimensioni pari a 2,90 ml x 1,10 ml (per totali mq 3,19) e altezza pari a 2,40 ml, in aderenza.
- B) Realizzazione di manufatto in legno di superficie pari a mq 10,78 (2,80 ml x 3,85 ml) ed altezza pari a 1,70 ml, ad uso ripostiglio.

Per tali abusi (oltre ad altri, relativamente al bene di cui al lotto 2) risulta "pendente" PROVVEDIMENTO REPRESSIVO numero di registro 10921 del 24/07/2012 (protocollo 108738/2012) con successiva ordinanza di demolizione protocollo n°76843/2025 del 05/03/2025, nel quale la difformità di cui al punto A) non viene correttamente attribuita alle parti comuni ma al bene oggetto di stima del lotto 2), **ad oggi ancora non ottemperata**; l'ottemperanza è prevista entro i 90 giorni successivi alla notifica del provvedimento avvenuta, considerato il protocollo, presumibilmente nella prima decade di marzo 2025. In allegato 8) il testo integrale della citata ordinanza.

La spesa per la rimozione delle opere contestate relative alle parti comuni potrebbe pertanto ricadere (pro quota) anche sull'aggiudicatario del bene.

Considerata l'interpretabilità delle vigenti norme in materia, i continui cambiamenti normativi nonché la complessità del caso, le considerazioni suesposte sono comunque da verificarsi con gli uffici comunali preposti.

L'analisi di conformità urbanistica sopraesposta, ove non diversamente specificato, riguarda ovviamente solo l'unità immobiliare oggetto della presente e prescinde pertanto dalla verifica di conformità anche dei beni comuni ad altre unità immobiliari non oggetto della stessa.

4.3.2. Conformità catastale

Le difformità elencate nel precedente paragrafo relativo alla conformità urbanistico/edilizia si riflettono anche sulla planimetria catastale, tuttavia non incidono sulla rendita catastale, pertanto, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

AGGIUDICATARIO
GIUDIZIARIE®
per particolare riferimento

ASTE GIUDIZIARIE®

- sopraindicata documenti
ni del fabbricato.

ASTE GIUDIZIARIE  **L'immo**

ASTE
peritale risulta in pro
GIUDIZIARIE (1/10)

ASTE GIUDIZIARIE® 7. PRATO

**ASTE
DI ABITABILITÀ
GIUDIZIARIE®**

4

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile (compresi i certificati di abitabilità):

- Progetto 721/1967 del 23/05/1967 (con Rettifica del 13/01/1972 e nuova approvazione del 22/01/1972);
- DIA 1382/2004 del 10/11/2004 protocollo n°200131/2004;
- DIA 356/2005 del 22/03/2005 protocollo n°47692/2005 (variante a DIA 1382/2004);
- DIA 1237/2005 del 12/09/2005 protocollo n°150459/2005 (relativa a facciata esterna);
- DIA 1565/07 del 12/11/2007 protocollo n°200918/07 (limitatamente a corte comune con altri subalterni);

Oltre alle pratiche edilizie di cui sopra risultano le seguenti pratiche di abitabilità/agibilità (o equipollenti nelle forme previste dalla legge al momento della richiesta)

- Certificato di abitabilità/usabilità 981/1969 del 04/07/1969;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità (protocollo richiesta n°94342 9 - n°156/05 del 2005 (attestata in data 31/08/05);

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

B- Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento edificato negli anni '60 inserito in fabbricato ad uso civile abitazione costituito da 3 piani fuori terra.

L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina "abitabile", due bagni e tre camere da letto oltre a balconi e disimpegni.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- P.S.C. approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola PSC è individuato in zona AUC_U.
- Vincoli: l'area ricade in "aree a potenzialità archeologica bassa" così come individuato nella tavola dei vincoli 2.2 a del PSC.
- R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016;
- Variante specifica R.U.E approvata con deliberazione consiliare 9 del 25/03/2021; L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-8 in ambito auc2 (disciplinato dall'articolo 53 delle norme di attuazione);

CALCOLO SUPERFICI

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile oggetto di stima (arrotondate).

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
Balconi	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
TOTALI	Sup. reale lorda	133,00		124,00

All'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare che tuttavia sono state depositate, unitamente alla pratica per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità n°156/05 menzionata la precedente paragrafo 7.

Caratteristiche descrittive

Infissi

Infissi esterni in alluminio con vetro doppio, oscurati con tapparelle in materiale plastico, con

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

portone di ingresso in legno.
Infissi interni in legno.
Condizioni: buone.

Pavim. Interna

Pavimentazione con piastrelle in ceramica in alcuni vani e pavimentazione in listoni di legno in altri.
Condizioni: buone.

Pareti esterne

Edificio realizzato con struttura in muratura portante con solai in laterocemento e tamponamenti esterni in mattoni pieni senza isolamento termico rifinite con intonaco tinteggiato.
Condizioni: discrete.

Impianto termico

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano.
Impianto di emissione con radiatori.
Condizioni: buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Soggiorno – Ingresso - Pranzo	24,00	2,98	N-NO-O	Buone
Disimpegno	1,50	2,98	-	Buone
Cucina	9,00	2,98	N	Buone
Bagno	4,80	2,98	NO	Buone
Bagno	5,15	2,98	SE	Buone
Camera	17,50	2,98	O	Buone
Camera	12,50	2,98	SE	Buone
Camera	17,50	2,98	SO	Buone
Disimpegno	1,80	2,98	-	Buone
Totale locali principali (1)	93,75			
Balcone (2)	17,50	-	SE-E	Buone
TOTALI (1) + (2)	111,25	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate nel successivo paragrafo 8.2

L'immobile oggetto di stima, sito in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente turistica, risultano vicini a tutti i principali servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti).

La costruzione del fabbricato nel quale l'immobile oggetto di stima è inserito è risalente alla fine degli anni '60 del '900 ed è stato realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca con finiture ordinarie. Esso risulta in discreto stato di conservazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre 2024), indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Rimini in zona C3 ("semicentrale/Lagomaggio-ospedale") valori medi compresi tra 1500,00 €/mq e 2250,00 €/mq (per i box valori medi compresi tra 1000,00 €/mq e 1500,00 €/mq e per i posti auto coperti valori medi compresi tra 700,00 €/mq e 890,00 €/mq).

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

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima dell'unità immobiliare sita al subalterno 10 (civile abitazione) il valore di **2300,00 €/mq**.

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione immobili con stima comparativa parametrica (semplificata)

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Appartamento	115,00	€ 2.300,00	€ 264.500,00
Balcone	9,00	€ 2.300,00	€ 20.700,00
Totale	124,00		€ 285.200,00

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva,

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;

€ 256.680,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

Sulla base delle correzioni e dei calcoli di cui ai precedenti paragrafi il valore del compendio immobiliare con riferimento alle quote di proprietà è pari a

€ 256.700,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

Relazione creata in data 19/05/2025
Codice documento: E118-2022-0091-001

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

ASTE
GIUDIZIALI

liare è identificata in

Articella 1547,

ASTE
GIUDIZIALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

macie, scuole, forze
taglio;

ASTE GIUDIZIARIE® DI POSSESSO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® stipulati nulli

ASTE GIUDIZIARIE® DI POSSESSO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



4.4 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. di assegnazione casa
coniugale: nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso.

Con verbale di separazione consensuale del 18/10/2013, i locali pur non presentando la destinazione d'uso legittima a civile abitazione e pur non essendo in proprietà al figlio degli esecutati sig. xxxxxxxxxxxxxx, vennero assegnati alla ex moglie dello stesso e al figlio minorenni. Tuttavia tale provvedimento non risulta trascritto e al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupata dagli assegnatari e non vi era traccia di affetti personali degli stessi all'interno.

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

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 19/11/2004, registro particolare 4111, registro generale 16822, repertorio 138215/14225 del 16/11/2004, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati.

importo ipoteca: € 75.000,00;
importo capitale: € 50.000,00;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 11/10/2005, registro particolare 5067, registro generale 17182, repertorio 141061/14914 del 05/10/2005, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati.

importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 45.000,00;

A tale formalità è collegata ISCRIZIONE n°5213 del 18/10/2005

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Rimini il 18/10/2005, registro particolare 5213 registro generale 17578, repertorio 141061/14914 del 05/10/2005, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxcome sopra identificati.

importo ipoteca: € 30.000,00;

importo capitale: € 45.000,00;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 07/03/2007, registro particolare 874, registro generale 4390, repertorio 144469/16576 del 06/03/2007, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A Carim con sede in Rimini (Rn), C.f:00205680408 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra identificati (in qualità di terzi datori di ipoteca) e xxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxx a xxx (in qualità di debitore non datore)

importo ipoteca: € 75.000,00;

importo capitale: € 50.000,00;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini il 07/08/2009, registro particolare 3072, registro generale 14298, repertorio 39624/9530 del 05/08/2009, a favore di Cassa di risparmio di Rimini S.P.A Carim con sede in Rimini (Rn), xxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxcome sopra identificati (in qualità di terzi datori di ipoteca) e xxxxxxxxxxx nato il xxx (in qualità di debitore non datore)

importo ipoteca: € 150.000,00;

importo capitale: € 100.000,00;

4.2.1. Pignoramenti.

TRASCRIZIONE - Verbale di pignoramento immobili a favore di a favore di Berenice SPV SRL con sede in Milano (MI), C.f:10003140968 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto in Rimini il 27/06/2022, registro generale 10211, registro particolare 6933, repertorio 1612 del 05/05/2022 (con successiva rettifica del 20/09/2022, registro particolare 10022, registro generale 14534, repertorio 1612 del 05/05/2022)

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3119,00 di cui € 1.919,00 per diritti e imposte ed € 1200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

riepilogato nella tabella che segue (tale importo, la cui corresponsione potrà essere eventualmente divisa con l'aggiudicatario di altro lotto della medesima procedura, è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria	50.000,00	€ 250,00	€ 35,00	€ 285,00
Ipoteca Volontaria	45.000,00	€ 225,00	€ 35,00	€ 260,00
Ipoteca Volontaria	45.000,00	€ 225,00	€ 35,00	€ 260,00
Ipoteca Volontaria	50.000,00	€ 250,00	€ 35,00	€ 285,00
Ipoteca Volontaria	100.000,00	€ 500,00	€ 35,00	€ 535,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1919,00
Onorari	n° formalità	6	200	€ 1200,00
TOTALE GENERALE				€ 3119,00

Elenco formalità aggiornate al 20/09/2022 e relative note di trascrizione in allegato 4.

4.6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.3. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto dello stato rilevato in loco con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi elencati al successivo paragrafo 7 (in particolare con l'elaborato allegato alla pratica per autorizzazione di abitabilità/usabilità n°981/1969), sono emerse alcune difformità che vengono di seguito esplicitate:

- 4) Cambio di consistenza senza opere avvenuta solo catastalmente nel 1989 e non legittimato da alcuna pratica edilizia;
- 5) Accorpamento di due unità immobiliari ad uso "servizio di civile abitazione" con realizzazione di tramezzi interni e trasformazione dell'uso in abitazione;
- 6) Abbassamento della quota del piano di calpestio dei locali mediante (presunta) rimozione di soletta in ca e sua ricostruzione ad una quota inferiore (pari a circa 40 centimetri) e realizzazione di gradini all'ingresso;
- 7) Chiusura di foro nel solaio ed eliminazione della scala costituente collegamento con il ripostiglio del subalterno 10;
- 8) Modifiche prospettiche;

Le difformità di cui ai punti 1), 4) e 5) risultano sanabili mediante idonea pratica in sanatoria ai sensi dell'articolo 17 della l.r 23/04 con spese professionali pari ad € 5000,00 oltre a cassa

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

professionale e iva come per legge, oblazione pari a € 2000,00 e diritti di segreteria pari ad € 600,00, per totali 7600,00 euro (previo ripristino delle opere non sanabili di cui si relaziona di seguito).

La difformità di cui al punto 2), è regolarizzabile solo parzialmente in quanto deve essere ripristinata l'autorimessa (in destinazione e dimensioni) sul fronte del fabbricato e deve essere ripristinata la destinazione servizio (eventualmente mantenendo il partizionamento) per la restante parte dell'unità immobiliare.

La difformità descritta al punto 3) è da trattarsi "valutando" parallelamente la possibilità di

- A) Depositare permesso di costruire in sanatoria (includendo eventualmente anche le ulteriori difformità di cui si è narrato sopra) con eventuali opere di adeguamento (legate anche ad eventuali aspetti sismici e alla fruibilità dell'autorimessa)
- B) (anche qualora non consentito dagli uffici comunali o non possibile dal punto di vista normativo) ripristinare lo stato legittimo dei luoghi (ferma restando la necessità di deposito di pratica sismica e scia ex l. 15/2013 per le opere in costruzione includendo anche le ulteriori difformità di cui si è narrato sopra).

I costi di tali operazioni ad oggi non sono stimabili in quanto le stesse presentano numerosi elementi di incertezza, dipanabili solamente con incarico professionale specifico e concordate di concerto anche con gli uffici comunali ed altri operatori operanti nel settore (imprese edili, ecc).

Il tutto fermo restando che le opere in difformità rispetto all'elaborato allegato alla pratica per autorizzazione di abitabilità/usabilità n°981/1969 che siano state eventualmente realizzate contestualmente alla realizzazione del fabbricato (con particolare riferimento alle bucature esterne, dimensioni del fabbricato, distacchi e altezze) risultano in tolleranza ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 ter l.r 23/04 in quanto è avvenuto rilascio di certificato di abitabilità/usabilità citato al successivo paragrafo 7, previo sopralluogo dei funzionari incaricati (pertanto lo "stato legittimo" dell'immobile può essere considerato quello rilevato dai suddetti funzionari modificato poi dalle successive pratiche edilizie).

In virtù di quanto precisato, si consideri la possibilità di verificare con sondaggi murari distruttivi che le modifiche prospettiche di cui al punto 5) possano essere nate contestualmente alla realizzazione del fabbricato; in tal caso tale difformità potrebbe essere ascrivibile alle tolleranze ex articolo 19 bis. l.r 23/04 in virtù del rilascio del certificato di abitabilità a seguito della prima realizzazione del fabbricato, anche ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza di demolizione di cui si narra ai capoversi successivi.

Oltre a quanto elencato sopra si rilevano ulteriori difformità relativamente alle parti comuni (anche) al subalterno oggetto della presente. In particolare:

- A) Realizzazione di veranda composta da tamponamenti laterali con infissi in vetro e alluminio, copertura rigida in pannelli termo coibentati) di dimensioni pari a 2,90 ml x 1,10 ml (per totali mq 3,19) e altezza pari a 2,40 ml, in aderenza.
- B) Realizzazione di manufatto in legno di superficie pari a mq 10,78 (2,80 ml x 3,85 ml) ed altezza pari a 1,70 ml, ad uso ripostiglio.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Per tali abusi (oltre a quelli già elencati ai punti 2), 3), 5)) risulta “pendente” PROVVEDIMENTO REPRESSIVO numero di registro 10921 del 24/07/2012 (protocollo 108738/2012) con successiva ordinanza di demolizione protocollo n°76843/2025 del 05/03/2025 (nel quale la difformità di cui al punto A) non viene correttamente attribuita alle parti comuni ma al bene oggetto di stima del lotto 2), ad oggi ancora non ottemperata e l'ottemperanza è prevista entro 90 giorni successivi alla notifica del provvedimento avvenuta, considerato il protocollo, presumibilmente nella prima decade di marzo 2025. In allegato 8) il testo integrale della citata ordinanza.

La spesa per la relativa rimozione delle opere contestate e relative alle parti comuni potrebbe pertanto ricadere (pro quota) anche sull'aggiudicatario del bene (oltre ovviamente a quelle relative esclusivamente all'u.i oggetto della presente delle quali si è narrato in precedenza).

Considerata l'interpretabilità delle vigenti norme in materia, i continui cambiamenti normativi nonché la complessità del caso, le considerazioni suesposte sono comunque da verificarsi con gli uffici comunali preposti.

L'analisi di conformità urbanistica sopraesposta riguarda ovviamente solo le unità immobiliari oggetto della presente e i relativi beni comuni solamente ad esse e prescinde pertanto dalla verifica di conformità anche dei beni comuni ad altre unità immobiliari non oggetto della presente.

4.3.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme catastalmente a seguito della variazione catastale (protocollo 74337 del 19/10/2023) depositata a seguito dell'autorizzazione dell'ill.mo giudice Maria Carla Corvetta nell'ambito della presente procedura.

Tuttavia, ovviamente, sarà onere dell'aggiudicatario, a seguito del ripristino dello stato dei luoghi e/o sanatoria delle difformità citate nel paragrafo precedente procedere a nuovo aggiornamento catastale assegnando nuovamente le categorie catastali corrette (C/2 e C/6) congruentemente con la documentazione urbanistica legittima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Come già evincibile dagli elaborati allegati e con particolare riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'allegato 2 e all'elaborato planimetrico depositato dal sottoscritto in occasione della variazione catastale autorizzata al sottoscritto dall' ill.mo Giudice in data 21/07/2023 e registrata all'agenzia delle entrate in data 19/10/2023 con protocollo RN0074337, si precisa per iscritto quanto segue:

- Il fabbricato all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è distinto e giace interamente sul mappale 1547.
- Tale mappale risulta intercluso tra altri mappali; nello specifico si rileva che l'accesso (carrabile e pedonale) dalla via Lipparini avviene attraversando il mappale 1586 di proprietà del comune di Rimini (tracciato “ex ferrovia Rimini – San Marino”) che

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

e del fabbricato distinto
sopraindicata. docun

b).
allega la Deliberazione

(non risultano
ASTE GIUDIZIARIE®
11/2023 Prot.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 

ASTE
o a Rimini al
CISIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

DI ABITABILITÀ

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Sezione ufficiale ad uso



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli



B- Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locali al piano terreno, aventi destinazione “servizio di civile abitazione”, adibiti impropriamente a civile abitazione.

Destinazione urbanistica

Strumenti urbanistici:

- P.S.C approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola PSC è individuato in zona AUC_U.
- Vincoli: l'area ricade in “aree a potenzialità archeologica bassa” così come individuato nella tavola dei vincoli 2.2 a del PSC.
- R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016;
- Variante specifica R.U.E approvata con deliberazione consiliare 9 del 25/03/2021; L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-8 in ambito auc2 (disciplinato dall'articolo 53 delle norme di attuazione)

CALCOLO SUPERFICI

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile oggetto di stima (arrotondate). Si precisa che i locali vengono considerati con coefficiente pari ad 1,00 in quanto nel successivo paragrafo 8 verrà assegnato un prezzo al metro quadrato “dedicato” a tali locali (anche al fine di tenere conto nella determinazione del valore, la necessità di operare ripristini dello stato legittimo e/o regolarizzazioni urbanistiche di cui si è trattato al precedente paragrafo 4.3.1).

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Servizi civile Abitazione – da ripristinare	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
TOTALI	Sup. reale lorda	50,00		50,00

All'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Caratteristiche descrittive

Infissi

Infissi in pvc con
vetro doppio (in parte)
oscurati con veneziane nei
servizi al piano terra.
Condizioni: buone.

Pavim. Interna

Pavimentazione con
piastrelle in ceramica.
Condizioni: buone.

Pareti esterne

Edificio realizzato con
struttura in muratura
portante con solai in latero
cemento e tamponamenti
esterni in mattoni pieni
senza isolamento termico
rifinite con intonaco tinteggiato.
Condizioni: discrete.

Impianto termico

Riscaldamento e produzione
acqua calda sanitaria con
caldaia a metano.
Impianto di emissione con
radiatori.
Condizioni: buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, dell'immobile, oggetto del presente elaborato:

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Ripostiglio	19,50	2,45	NO	Sufficienti
Ripostiglio	12,00	2,45	SE	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
Ripostiglio	4,70	2,45	S	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Disimpegno	3,50	2,45	-	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
Bagno	4,50	2,45	E	Sufficienti – Da ripristinare stato legittimo dei luoghi
TOTALI	44,20	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.2. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate nel successivo paragrafo 8.2.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente turistica, risulta vicino a tutti i principali servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti).

La costruzione del fabbricato nel quale l'immobile è inserito è risalente alla fine degli anni '60 del '900 ed è stato realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca con finiture ordinarie. Esso risulta in discreto stato di conservazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre 2024), indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Rimini in zona C3 ("semicentrale/Lagomaggio-ospedale") valori medi compresi tra 1500,00 €/mq e 2250,00 €/mq (per i box valori medi compresi tra 1000,00 €/mq e 1500,00 €/mq e per i posti auto coperti valori medi compresi tra 700,00 €/mq e 890,00 €/mq).

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

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere un valore al metro quadrato pari a **1000,00 €/mq**.

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3 - Valutazione immobili con stima comparativa parametrica (semplificata)

Di seguito, il calcolo analitico del valore dell'immobile

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Servizi civile Abitazione – da ripristinare	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
Totale	50,00		€ 50.000,00

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;

€ 45.000,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

Sulla base di calcoli e correzioni di cui ai precedenti paragrafi il valore del compendio immobiliare con riferimento alle quote di proprietà è pari a

€ 45.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile

La presente relazione si compone di ventiquattro pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altro lotto).

Relazione creata in data 19/05/2025
Codice documento: E118-2022-0091-002

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetrie catastali, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Documentazione anagrafica;
- 6) Attestato di prestazione energetica;
- 7) Delibera G. C. n. 433 del 28/11/2023 con allegato;
- 8) Ordinanza ingiunzione di demolizione protocollo 76843/2025 del 05/03/2025;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli