

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
NEBULA SPE S.R.L.
Contro
"omissis"

N. Gen. Rep. **00097/24**

Giudice Dott.ssa **Maria Carla CORVETTA**
Custode Giudiziario **Avvocato Massimo VANUCCI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Elisa Tiraferri
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 607
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 284
C.F. TRFLSE73M55H294B - P.Iva 04692810403*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 339.6582357*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

Beni in Rimini (RN), Via San Salvatore n. 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** in porzione di fabbricato bifamiliare, ad un unico piano fuori terra, libera su tre lati, con **Garage** al piano seminterrato, sito in Rimini (RN), Via San Salvatore n. 30, oltre a corte comune e ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.
Per quanto concerne il Garage al piano seminterrato viene considerato nella quota della sola nuda proprietà, poiché nell'Atto di Compravendita viene specificato che *"Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."*

Trattasi di:

Appartamento in fabbricato terra-cielo ad un unico piano fuori terra, indipendente su tre lati, disposto al piano terra con accesso indipendente dall'esterno, composto da ingresso su soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, e garage al piano seminterrato con accesso da rampa esterna, oltre a corte comune e ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 161,72**.

N.B.: nel determinare la superficie commerciale non è stato conteggiato il portico di ingresso poiché non autorizzato e da rimuovere in quanto non conforme al progetto approvato e non sanabile

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a "omissis" proprietà per 1/1 Foglio 183 mappale 202 **subalterno 4**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5 vani superficie catastale Totale: 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 84 mq, posto al piano T - rendita: € 317,62.
Coerenze:
Mappale 202 sub 6, sub 7, salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
 - VARIAZIONE del 11/12/2002 Pratica n. 158969 in atti dal 11/12/2002 **AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**STRUTTURAZIONE (n. 4440.1/2002)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2003 Pratica n. RN0249543 in atti dal 11/12/2003 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 95432.1/2003)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

- **Fabbricati:** intestato a
"omissis" proprietaria per 1/1
Foglio 183 mappale 202 **subalterno 5**, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 128 mq
superficie catastale Totale: 143 mq, posto al piano S1 - rendita: € 601,57.
Coerenze:
Mappale 202 sub 6, salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
 - VARIAZIONE del 11/12/2002 Pratica n. 158969 in atti dal 11/12/2002
AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI STRUTTURAZIONE (n. 4440.1/2002)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2003 Pratica n. RN0249543
in atti dal 11/12/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95432.1/2003)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data
di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

N.B: il Garage al piano seminterrato viene considerato nella quota della sola nuda proprietà, poiché nell'Atto di Compravendita viene specificato che "Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."

- **Terreni:** foglio 183 **mappale 202** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.015 m².
Coerenze:
via San Salvatore, Mappali 266, 23, 16, salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
Variazione del 20/11/2003 Pratica n. RN0094499 in atti dal 20/11/2003 (n. 6966.1/2003)

1. La documentazione catastale è allegata al n. 02

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea, ad eccezione di n. 3 annotazioni, riferite a beni non oggetto di procedura.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (vedi Allegato 02)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore risulta di stato civile celibe.

(I certificati sono allegati al n. 05)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico sostenuto, con pochissima disponibilità di parcheggi.
- Servizi della zona: scuola infanzia (scarso) scuola elementare (buono), scuola media inferiore (scarso), scuola superiore (scarso), verde attrezzato (scarso), negozi al dettaglio (scarso).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola; i principali centri limitrofi sono: Riccione e Rimini; le attrazioni presenti sono: parchi a tema Aquafan e Oltremare, centro storico di Rimini e mare
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (3,5 casello Riccione), ferrovia (9,0 Stazione di Riccione), ospedale Ceccarini di Riccione (8,0).

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO DAL DEBITORE senza titolo.

Alla data del sopralluogo del 29/11/2024 l'immobile risultava occupato dal debitore senza titolo. L'Agenzia delle Entrate attesta che non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato sull'immobile in oggetto alla data del 27/02/2025
(vedasi Allegato 05)

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: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro "**OMISSIS**", a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 02/11/2004 al repertorio n. 18501/2281, **iscritta** a Rimini in data **05/11/2004** ai nn. reg. gen. n. 15896, **reg. part. n. 3916**
Importo ipoteca: € 320.000,00
Importo capitale: € 160.000,00
Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via Garibaldi n. 147

Nota 1: documenti successivi correlati:

Ipoteca in Rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro "**OMISSIS**", a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 02/11/2004 al repertorio n. 18501/2281, **iscritta** a Rimini in data **30/08/2024** ai nn. reg. gen. n. 12905, **reg. part. n. 1859**

Nota 2: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca legale** nascente da ART. 16 del D.LGS n. 46 del 26/02/1999 a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. sede di Rimini** contro "**OMISSIS**", emesso da EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. sede di Rimini in data 22/12/2008 al repertorio n. 24824/2008, **iscritta** a Rimini in data **16/01/2009** ai nn. reg. gen. n. 530, **reg. part. n. 105**
Importo ipoteca: € 39.597,64
Importo capitale: € 19.789,82
Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via IV novembre n. 21

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca legale** nascente da ART. 16 del D.LGS n. 46 del 26/02/1999 a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. sede di Rimini** contro "**OMISSIS**", emessa da EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. sede di Rimini in data 15/06/2009 al repertorio n. 1221/2009, **iscritta** a Rimini in data **29/06/2009** ai nn. reg. gen. n. 11146, **reg. part. n. 2324**
Importo ipoteca: € 19.363,48
Importo capitale: € 9.681,74
Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via IV novembre n. 21

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro "OMISSIS" e "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 25/11/2011 al rep. n. 2406, **iscritta** a Rimini in data **13/12/2011** ai nn. reg. gen. n. 17547, **reg. part. n. 3921**

Importo ipoteca: € 32.000,00

Importo capitale: € 25.675,18

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via Pisacane n. 5, C/O AVV. BARBIANI

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura, oltre ad altri non oggetto della presente.

NB: a margine risultano:

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7486/1247 DEL 13/06/2018 derivante da restrizione di beni del 28/05/2018, a firma di Notaio Faetani Stefania di Riccione, al repertorio n. 33470/15647

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 16874/2475 DEL 26/10/2021 derivante da restrizione di beni del 29/09/2021, emesso da TRIBUNALE DI RIMINI sede di Rimini, al repertorio n. 1337

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 02/12/2011 al rep. n. 2502, **iscritta** a Rimini in data **13/12/2011** ai nn. reg. gen. n. 17548, **reg. part. n. 3922**

Importo ipoteca: € 51.000,00

Importo capitale: € 42.663,07

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via Pisacane n. 5, C/O AVV. BARBIANI

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura, oltre ad altri non oggetto della presente.

NB: a margine risultano:

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2476 DEL 26/10/2021 derivante da restrizione di beni

- **Ipoteca legale** nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze** contro "OMISSIS", emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze in data 22/11/2013 al repertorio n. 735/13713, **iscritta** a Rimini in data **02/12/2013** ai nn. reg. gen. n. 15342, **reg. part. n. 2515**

Importo ipoteca: € 95.895,04

Importo capitale: € 47.947,52

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via IV novembre n. 21

NB: a margine risultano:

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2477 DEL 26/10/2021 derivante da restrizione di beni

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura, oltre ad altri non oggetto della presente.



- **Ipoteca della Riscossione** nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze** contro "**OMISSIS**", emesso da **EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze** in data 13/05/2016 al repertorio n. 1092/13716, **iscritta** a Rimini in data **18/05/2016** ai nn. reg. gen. n. 6779, **reg. part. n. 1253**

Importo ipoteca: € 84.633,24

Importo capitale: € 42.316,62

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Rimini, via IV novembre n. 21

NB: a margine risultano:

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2478 DEL 26/10/2021 derivante da restrizione di beni

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura, oltre ad altri non oggetto della presente.

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA* contro "**OMISSIS**", a firma di *Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 02/11/2004 al repertorio n. 18501/2281*, **iscritta** a Rimini in data **30/08/2024** ai nn. reg. gen. n. 12905, **reg. part. n. 1859**

NB: la presente Iscrizione è successiva alla data del Pignoramento e della data della Relazione Notarile

NB: Nell'elenco delle formalità è elencata un'ANNOTAZIONE a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 28/10/2004 al repertorio n. 18433, presentata a Rimini in data 20/04/2005 ai nn. reg. gen. n. 6516, reg. part. n. 1178, riferita alla formalità Iscrizione n. 2766 del 200 che non risulta più iscritta

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro "**OMISSIS**" a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 06/05/2014 al rep. n. 2319 **trascritto** a Rimini in data **28/05/2014** ai nn. reg. gen. n. 7179, **reg. part. n. 5022**

NB: a margine risultano:

*ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2479 DEL 26/10/2021 derivante da restrizione di beni

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura, oltre ad altri non oggetto della presente.

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **NEBULA SPE S.R.L.** contro "**OMISSIS**" a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 04/07/2024 al rep. n. 2205 **trascritto** a Rimini in data **12/08/2024** ai nn. reg. gen. n. 12397, **reg. part. n. 9057**

Nota 1: la presente ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*



COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.799,45 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.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria	€ 320.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Legale	€ 39.597,64	€ 197,99	€ 94,00	€ 291,99
Ipoteca Legale	€ 19.363,48	€ 96,82	€ 94,00	€ 190,82
Ipoteca Giudiziale	€ 32.000,00	€ 160,00	€ 94,00	€ 254,00
Ipoteca Giudiziale	€ 51.000,00	€ 255,00	€ 94,00	€ 349,00
Ipoteca Legale	€ 95.895,04	€ 479,47	€ 94,00	€ 573,47
Ipoteca della Riscossione	€ 84.633,24	€ 423,17	€ 94,00	€ 517,17
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.799,45

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territoriale, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 25/02/2025 e al 07/03/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

FABBRICATO NON CONFORME

Rispetto alla CONCESSIONE IN SANATORIA n. 53508, prot. 94372 del 23/05/2013, riferita a Istanza Registro n. 43668 presentata in data 28/02/1995, con cui era stato regolarizzato l'ampliamento di alcune porzioni del fabbricato oggetto della presente, in sede di sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

SUB. 4

- Il terrazzo di accesso all'appartamento (sub. 4) è stato reso accessibile e ampliato, è stata realizzata una scala di collegamento con il marciapiede, è stato realizzato un portico con struttura in legno e copertura in laterizio;
- Il terrazzo non praticabile a copertura del piano seminterrato è di fatto praticabile, e collegato al terrazzo di ingresso all'appartamento;
- Le aperture di affaccio di soggiorno e cucina sul terrazzo non praticabile sono state modificate rispetto a quanto rappresentato negli elaborati della Concessione in Sanatoria;
- La copertura presenta differenze nella sagoma rispetto a quanto rappresentato negli elaborati della Concessione in Sanatoria;
- Il muro di divisione tra soggiorno e cucina è in parte a tutta altezza e in parte alto circa cm 80, a differenza di quanto rappresentato negli elaborati della Concessione in Sanatoria; inoltre sulla porzione esterna del muro è presente uno spessoramento del muro non indicato negli elaborati della Concessione in Sanatoria

N.B.: il subalterno 4 è collegato ad altro subalterno non oggetto della procedura mediante il sub. 7, portico comune, che è stato chiuso sui lati e la cui copertura è stata realizzata in modo differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati della Concessione in Sanatoria. Secondo quanto scritto nell'Atto di COMPRAVENDITA, a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini, in data 18/09/2003 al rep. n. 8579/1234, trascritto a Rimini il 15/10/2003 ai nn. reg. gen. n. 14567, reg. part. n. 9952, risulta che "il subalterno 7 (portico) non è da considerarsi parte comune del fabbricato, ma resterà di proprietà esclusiva della parte venditrice. Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."

SUB. 5

- Il garage al piano seminterrato è stato suddiviso in diversi ambienti, ovvero sono stati ricavati una tavernetta, un bagno lavanderia e due ripostigli; tali ambienti andranno rimossi e dovrà essere ripristinata tutta la superficie a garage, come rappresentato negli elaborati della Concessione in Sanatoria;
- I pilastri si trovano in posizione diversa da quella rappresentata negli elaborati della Concessione in Sanatoria;
- Le finestre si trovano in posizione diversa da quella rappresentata negli elaborati della Concessione in Sanatoria.

Si rileva che nella corte comune è stata realizzata una struttura a ricovero attrezzi non autorizzata.

NB: l'accesso carrabile alla corte comune è sprovvisto dell'Autorizzazione di Passo Carraio

Per le difformità regolarizzabili occorrerà presentare una pratica di S.C.I.A. in sanatoria, con una sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, a cui andranno aggiunti gli importi degli oneri e delle eventuali sanzioni urbanistiche calcolate dal Comune in sede di Istruttoria, oltre alle spese per i professionisti incaricati, e previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture, le distanze dai confini con le proprietà confinanti e con la viabilità

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 dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle aree esterne comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche strutturali, urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda le planimetrie catastali risulta quanto segue:

Sub. 4: planimetria catastale NON CONFORME:

- Sul terrazzo di accesso all'appartamento è stato realizzato un portico con struttura in legno e copertura in laterizio;
- Il muro di divisione tra soggiorno e cucina è in parte a tutta altezza e in parte alto circa cm 80; inoltre sulla porzione esterna del muro è presente uno spessoramento

NB: Il terrazzo a copertura del garage è accatastato come da stato di fatto, ovvero praticabile, ma non è conforme a quanto rappresentato nell'elaborato di condono, dove risulta terrazzo non praticabile.

Sub. 5: planimetria catastale NON CONFORME:

- Il garage al piano seminterrato è stato suddiviso in diversi ambienti, ovvero sono stati ricavati una tavernetta, un bagno lavanderia e due ripostigli; tali ambienti andranno rimossi e dovrà essere ripristinata tutta la superficie a garage;
- I pilastri si trovano in posizione diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale;
- Le finestre si trovano in posizione diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale.

Si precisa inoltre quanto segue:

sono state riscontrate divergenze tra quanto depositato al Catasto e quanto concordato tra la parte venditrice e quella acquirente nell'Atto di COMPRAVENDITA a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini, in data 18/09/2003 al rep. n. 8579/1234, trascritto a Rimini il 15/10/2003 ai nn. reg. gen. n. 14567, reg. part. n. 9952, ovvero:

- Nella documentazione catastale il subalterno 4 è collegato ad altro subalterno non oggetto della procedura dal sub. 7, dichiarato portico comune, mentre nell'Atto di COMPRAVENDITA risulta che **"il subalterno 7 (portico) non è da considerarsi parte comune del fabbricato, ma resterà di proprietà esclusiva della parte venditrice."**
- Nella documentazione catastale il subalterno 5 è dichiarato di proprietà 1/1 dell'esecutato, mentre è da considerarsi sua solo la quota della nuda proprietà poiché, secondo quanto scritto nell'Atto di COMPRAVENDITA, **"Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."**

Si rileva che nella corte comune è stata realizzata una struttura a ricovero attrezzi non autorizzata e da rimuovere.

Per aggiornare le pratiche Catastali come da Atto di Comprensione occorrerà:

- Verificare che la Voltura dei subalterni oggetto dell'Atto di Comprensione sia stata presentata in Catasto in maniera conforme alle volontà espresse nell'Atto stesso;
- Nel caso si riscontrassero errori nella Voltura presentata a seguito dell'Atto di Comprensione occorrerà presentare una nuova Voltura a nome di chi ha titolo al momento della presentazione;
- Presentare Docfa per soppressione del sub. 7 e del sub. 1 (di altra proprietà estranea alla procedura) e costituzione di nuovo subalterno dato dalla fusione del sub 7 e del sub 1 con nuova Planimetria.

Per aggiornare le pratiche Catastali come da rilievi effettuati occorrerà presentare:

- Tipo mappale per l'inserimento in mappa della struttura a ricovero attrezzi realizzata nella corte comune;
- Docfa per nuovo quadro dimostrativo+Elenco subalterni;
- Nuova Planimetria per il sub 4 e nuova Planimetria per il sub 5;

L'Esperto, previa autorizzazione del G.E., si rende disponibile all'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

- Verifica della correttezza della Voltura ed eventuale presentazione di nuova Voltura.....	€ 400,00
- Tipo mappale.....	€ 1.300,00
- Docfa per nuovo quadro dimostrativo+Elenco subalterni.....	€ 250,00
- Planimetria sub 4.....	€ 350,00
- Planimetria sub 5.....	€ 350,00
- Docfa per soppressione di sub 7 e sub 1 e costituzione di nuovo subalterno con Nuova Planimetria.....	€ 350,00
- Diritti.....	€ 408,00
- TOTALE.....	€ 3.408,00

escluso oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **nessuna**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari da ante ventennio:

- "OMISSIS" proprieta' per 1/1,
proprietario dal **18/09/2003 all'attualità**, in forza di **Atto di COMPRAVENDITA** a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini, in data 18/09/2003 al rep. n. 8579/1234, **trascritto** a Rimini il 15/10/2003 ai nn. reg. gen. n. 14567, **reg. part. n. 9952**

Con il presente Atto, il Sig. "OMISSIS", giusti poteri sig.ra "OMISSIS", acquista "la piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato in Comune di Rimini alla via San Salvatore n. 30, costituita da appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e due terrazzi, oltre a garage al piano seminterrato. Il tutto distinto al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al Foglio 183, Mappale 202, con i subalterni:

- Sub. 4, Zona censuaria 3, categoria A/3, Classe 4, Vani 5, Rendita Euro 317,62, Via San Salvatore n. 30, p.T (appartamento);
- Sub. 5, Zona censuaria 3, categoria C/6, Classe 2, Mq 128, Rendita Euro 601,57, Via San Salvatore n. 30, p.S1 (garage)

.....

La vendita concerne l'anzidetta porzione immobiliare unitamente ad ogni suo accessorio, accessione, pertinenza, servitù, impianto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio a norma di legge e per destinazione; e in particolare - distinti al catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 183, Mappale 202 - sono identificati i Subalterni:

- Sub. 6, corte comune a tutti i subalterni;
 - Sub. 7, portico comune a tutti i subalterni;
- come si evince dall'elaborato planimetrico allibrato al suddetto Catasto.

Si precisa però che, contrariamente a quanto riportato nel citato elaborato, il subalterno 7 (portico) non è da considerarsi parte comune del fabbricato, ma resterà di proprietà esclusiva della parte venditrice.

Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **LICENZA EDILIZIA Prog. n. 720/73, Prot. n. 1956/73 del 07/02/1976**, per la realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto la porzione di fabbricato identificato attualmente con l'attuale subalterno 1, non oggetto della presente procedura

- **CONCESSIONE IN SANATORIA n. 1466, prot. n. 4919**, rilasciata in data **30/05/1990**, rif. Condonò Registro n. 2079 del 12/12/1985, **PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO COMPLETAMENTE ABUSIVO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE E ACCESSORIO ESTERNO AD USO GARAGE**

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto la porzione di fabbricato identificato attualmente con l'attuale subalterno 1, nucleo originale del fabbricato, non oggetto della presente procedura

- **CONCESSIONE PROG. N. 907/92, PROT. N. 41274/91 del 30/01/1993**, per la realizzazione di ampliamento di mq 83,95 ad uso residenziale di fabbricato esistente residenziale, per un totale di mq 199,94, in via San Salvatore, previa demolizione di garage esistente

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto le porzioni di fabbricato identificate attualmente con gli attuali subalterni 4 e 5, oggetto della presente procedura

- **CONDONO Registro n. 43677/1994, SANATORIA n. 56472**, prot. n. 24209 del **06/02/2015**, CERTIFICAZIONE ATTESTANTE L'ESTINZIONE DEI REATI DI CUI ALL'ART. 38, COMMA 2 DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47 E S.M.I.

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto le porzioni di fabbricato identificate con gli attuali subalterni 4 e 5, oggetto della presente procedura

- **CONCESSIONE IN SANATORIA n. 53508, prot. 94372 del 23/05/2013, Istanza Registro n. 43668** presentata in data **28/02/1995**, per opere di cui alla Tipologia 1, ampliamento del garage al piano seminterrato, opere di cui alla Tipologia 7, modifiche estetiche alla copertura e modifiche estetiche alle aperture

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto le porzioni di fabbricato identificate con gli attuali subalterni 4 e 5, oggetto della presente procedura

- **COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L 47/85, PROT. 147441 del 30/06/2000, per**
 - *demolizione e ricostruzione in diversa posizione da quella attuale, di pareti non portanti, al fine di avere una diversa distribuzione dei locali interni;*
 - *sistemazione degli impianti tecnologici;*
 - *sostituzione degli infissi interni ed esterni, senza alterazione dei tipi di materiali, delle tinte o delle tipologie;*
 - *sostituzione di soglie e banchine, senza alterazione dei tipi di materiali, delle tinte e delle tipologie*

NB: Questa pratica edilizia ha per oggetto tutti i subalterni, sia quelli oggetto della procedura che quelli non oggetto

- **Il fabbricato risulta ad oggi sprovvisto di ABITABILITA'**

Note:

La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio del Comune di Rimini.

Descrizione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** in porzione di fabbricato bifamiliare, ad un unico piano fuori terra, libera su tre lati, con **Garage** al piano seminterrato, sito in Rimini (RN), Via San Salavatore n. 30, oltre a corte comune e ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Per quanto concerne il Garage al piano seminterrato viene considerato nella quota della sola nuda proprietà, poiché nell'Atto di Compravendita viene specificato che "Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."

Destinazione urbanistica:

Nel vigente R.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 15/03/2016, il fabbricato ricade in zona **ARP**

RUE:

TAVOLA 1.15: AMBITI URBANI, DOTAZIONI TERRITORIALI E TERRITORIO RURALE:
- **ARP Ambito agricolo di rilievo paesaggistico**

NORME:

- **CAPO 14 - Art. 76 - Territorio rurale: immobili non appartenenti ad aziende agricole**

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato di cui fanno parte le U.I. oggetto della presente procedura.

Il compendio in oggetto è costituito da un Appartamento disposto su un unico piano, con accesso da terrazzo esterno, coperto con portico non autorizzato con struttura in legno e copertura in laterizio, da rimuovere, composto da ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno, bagno e due camere, e Garage al piano seminterrato con accesso da rampa esterna.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il terrazzo di accesso è coperto con un portico con struttura in legno e copertura in laterizio, da rimuovere poiché non autorizzato e non sanabile.

La copertura del fabbricato è in laterizio.

Al piano terra le finestre hanno infissi in legno dotati di zanzariere, con persiane a lammelle fisse sempre in legno, in discreto stato di manutenzione. La finestra del soggiorno verso il terrazzo non praticabile è dotata di inferriate e priva di persiane, in discreto stato di manutenzione.

Il portone di ingresso in legno con inserti in ferro e vetro, in discreto stato di manutenzione.

La pavimentazione esterna del terrazzo di ingresso è in laterizio in buono stato di manutenzione, il terrazzo non accessibile di copertura del garage invece presenta solo l'impermeabilizzazione.

Al piano seminterrato si accede con una rampa esterna, pavimentata in cemento, in discreto stato di manutenzione. Il garage è pavimentato con piastrelle in buono stato di manutenzione. Nel garage sono stati ricavati alcuni vani adibiti a tavernetta, bagno-lavanderia e ripostigli, senza autorizzazione, pertanto da rimuovere per ripristinare l'originario uso a garage.

Il tutto in buono stato di manutenzione.

Si rileva che nella corte comune è stata realizzata una struttura a ricovero attrezzi non autorizzata, pertanto da rimuovere.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

PT:

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro condizioni: discrete
protezione: persiane in legno con lamelle fisse condizioni: discrete
inferriata condizioni: discrete zanzariere condizioni: discrete

P.SEMINT:

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro condizioni: discrete
protezione: inferriata condizioni: discrete

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, condizioni: buone a tutti i piani

Manto di copertura:

materiale: laterizio, condizioni: buone

Pareti esterne:

rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Massimo VANUCCI

Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

Pavim. Esterna:

materiale: il terrazzo di ingresso presenta una pavimentazione in laterizio in buone condizioni, il terrazzo non accessibile di copertura del garage presenta solo l'impermeabilizzazione in discrete condizioni, i marciapiedi sono pavimentati in piastrelle in discrete condizioni

Pavim. Interna:

PT:

materiale: palladiana in cucina, piastrelle in bagno, legno nel soggiorno, nel disimpegno e nelle camere condizioni: buone

P.SEMINT:

materiale: piastrelle condizioni: buone

Portone di ingresso:

tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: buone
al garage si accede tramite porta basculante

I
Impianti:

Gas:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Elettrico:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Fognatura:

impianto fognario non rilevato

Idrico:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Termico:

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

Condizionamento:

è presente uno split nella zona giorno

Aspirazione centralizzata:

non presente

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

SUPERFICI come da CONCESSIONE IN SANATORIA n. 53508 del 23/05/2013 e da COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L 47/85, PROT. 147441 del 30/06/2000				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
SUB. 5				
PIANO SEMINTER.				
Garage	133,89	h. 2,50	N-S-E-O	buone
SUB. 4				
PIANO TERRA				
Soggiorno	21,25	h. 2,75	NE-SE	buone
Cucina	14,55	h. 2,75	S-O	buone
Disimpegno	2,15	h. 2,75	/	buone
Bagno	4,65	h. 2,75	N-O	buone
Camera	11,93	h. 2,75	N-E	buone
Camera	15,00	h. 2,75	N-O	buone

NB:

- il garage al piano interrato è stato diviso ricavando senza autorizzazione un vano tavernetta, un vano WC-lavanderia e due ripostigli, che andranno rimossi;
- per accedere al piano terra è stato ampliato e reso praticabile il terrazzo di ingresso, è stata realizzata una scala che collega il terrazzo al marciapiede, non presenti nelle pratiche edilizie, che andranno sanati; inoltre è stato realizzato un portico con struttura in legno e copertura in laterizio da rimuovere perchè non presente nelle pratiche edilizie.

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivale
Garage al P.SEMINTERRATO	Sup. reale lorda	148,00	0,50	74,00
Appartamento P.T.	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
Appartamento P.T. TERRAZZO DI ACCESSO CON PORTICO NON AUTORIZZATO	Sup. reale lorda	12,40	0,30	3,72
	Sup. reale lorda			161,72

N.B.:

- il **piano seminterrato** è stato calcolato tutto come garage poiché non è possibile ridurre la superficie destinata ad uso garage rispetto a quello indicato nel progetto approvato;
- il **piano seminterrato** viene considerato nella quota della sola nuda proprietà, poiché nell'Atto di Compravendita viene specificato che "Con riferimento al garage oggetto di vendita la parte venditrice, con il consenso di quella acquirente, si riserva il diritto d'uso vitalizio."
- il **terrazzo di copertura del garage** non è stato conteggiato in quanto nella CONCESSIONE IN SANATORIA n. 53508 del 23/05/2013 è indicato come terrazzo non praticabile;
- il **portico** a copertura del terrazzo di accesso al sub. 4 non è stato conteggiato perché non autorizzato e pertanto dovrà essere rimosso

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate.

La zona nella quale ricade l'immobile è a vocazione prevalentemente agricola, a traffico sostenuto, con pochissima disponibilità di parcheggi.

-Il **rapporto OMI** del primo semestre 2024 riporta per la Zona R5/Extraurbana/ZONA AGRICOLA, per le Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.400,00** ad un massimo di **€/mq 1.700,00**

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2024 indica come quotazione, nella ZONA AGRICOLA, per le Abitazioni in stabili di fascia media, valori da **€/mq 1.426,00** ad **€/mq 1.717,00**

-Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, riferite al foglio 183, non sono stati rilevati Atti di Compravendita nel periodo preso in considerazione, dal 01/01/2023 al 05/03/2025, per compravendite relative ad immobili di categoria A3, siti nelle vicinanze del compendio pignorato.

Sul motore di ricerca Immobiliare.it sono posti in vendita nelle aree limitrofe, nei Comuni di Rimini e di Coriano:

- Trilocale in via Maracco, Coriano, in buono stato, di mq commerciali 85,00 ad € 300.000,00 ovvero €/mq 3.529,00
- Appartamento in villa in via Maracco, Coriano, in discreto stato, di mq commerciali 100,00 ad € 200.000,00 ovvero €/mq 2.000,00
- Trilocale via del Tiglio, Coriano, in discreto stato, di mq commerciali 100,00 ad € 170.000,00 ovvero €/mq 1.700,00
- Terratetto in via San Salvatore, Rimini, da ristrutturare, di mq commerciali 80,00 ad € 199.000,00 ovvero €/mq 2.487,00

Dalle indagini svolte emerge un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca, per beni della stessa tipologia di quello oggetto della presente stima.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima del valore unitario di **€/mq 1.700,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento per la quota di 1/1

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
Appartamento P.T.	84,00	€ 1.700,00	€ 142.800,00
Appartamento P.T. TERRAZZO DI ACCESSO	3,72	€ 1.700,00	€ 6.324,00
	87,72		€ 149.124,00

- Valore corpo:	€ 149.124,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 149.124,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1/1	€ 149.124,00

Garage per la sola quota di nuda proprietà

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
Garage al P.SEMINTERRATO Per la quota delle nuda proprietà	74,00	€ 1.700,00	€ 125.800,00
	74,00		€ 125.800,00

- Valore corpo:	€ 125.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 125.800,00
- Valore complessivo diritto e quota: nuda proprietà	€ 94.350,00

nuda proprietà calcolata in base all'età dell'usufruttuario (anni 80), Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%), (coefficiente moltiplicatore 10)

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento con terrazzo di accesso	87,72	€ 149.124,00	€ 149.124,00
A.	Garage per la sola quota di nuda proprietà	74,00	€ 125.800,00	€ 94.350,00
				€ 243.474,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore totale dell'immobile	€ 243.474,00
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 24.347,40
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 219.126,60



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 219.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 05/03/2025
Codice documento: E118-97-00024-001

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Elisa Tiraferri