

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
PRELIOS CREDIT SERVICING SPA mandataria di KERMA SPV SRL
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **00108/24**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Dott. Vittorio BETTI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911
e-mail: essetiarchistudio@libero.it*

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato condominiale ad uso misto, residenziale, commerciale e direzionale, denominato "Sismondo Residenza". Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali. Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 17,89**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 86** categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², superficie catastale Totale: **18 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 89,24.

Coerenze:

Subalterni 85, 87, 143 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/06/2009 Pratica n. RN0076738 in atti dal 01/06/2009 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 3663.1/2009)

Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 73 particella 42 subalterni 12, 13, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(La Visura Camerale è allegata al n. 05)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

residenziale e commerciale (buona);

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

3 di 86





- n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
- n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
- n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
- n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
- n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207744/19598 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4609, **reg. part. n. 1020**.

Importo ipoteca: € 3.830.000,00

Importo capitale: € 1.915.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. **86, 87, 93, 95, 97** oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2131 del 18/07/2011 (restrizione di beni)
- n.627 del 24/02/2012 (restrizione di beni)
- n.861 del 27/03/2012 (restrizione di beni)
- n.433 del 02/03/2015 (restrizione di beni)
- n.2439 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.331 del 18/02/2016 (restrizione di beni)
- n.998 del 13/04/2016 (restrizione di beni)
- n.1219 del 07/06/2018 (restrizione di beni)
- n.1517 del 28/05/2019 (restrizione di beni)
- n.1338 del 17/05/2023 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

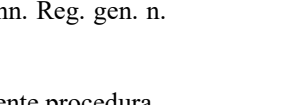
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

4 di 86





COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 658,00 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 3.830.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 658,00

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato che l'altezza del garage è di m. 2,48 anziché m. 2,50. Detta misurazione rientra nelle tolleranze del 2% pertanto l'U.I. è **conforme**

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. Conformità catastale:

- L'U.I. risulta **conforme**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- ✓ millesimi sul sub 142 (bcnc): 3,784
- ✓ millesimi su proprietà generale: 3,695
- ✓ millesimi sul sub 141 (bcnc): 19,876

€ 313,10

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:

- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30

€ 7.320,51

+

€ 1.438,26

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

5 di 86



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS

proprietario dal 28/03/2007 ad oggi, in forza di Atto di trasferimento sede a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il 06/04/2007 ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**

Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS

proprietario dal 25/09/2006 al 28/03/2007, in forza di Atto di permuta a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il 04/10/2006 ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- OMISSIS per 3/9 usufrutto

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Proprietarie dal 26/08/1983 al 25/09/2006, in forza di Atto di donazione a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il 05/09/1983 al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.





- OMISSIS per 3/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

Proprietarie dal 03/05/1976 al 26/08/1983, in forza di **Denuncia di successione** in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il 22/04/1978 al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**

Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il 13/09/2024 ai nn. 9638/13312



7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.
- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009
- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti" Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 1713/'09 prot. n. 129260**, richiesta per i subb.: dal 50 al 57, **dal 80 al 131, 132, 133, 134, 136, dal 141 al 145**



Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.





Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: **zona AUC.1**

NORME:

-**Art. 52** Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in scarso stato di manutenzione con infiltrazioni provenienti dal soffitto ovvero copertura piana del piano terra per le quali tuttavia erano in corso lavori di ripristino. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti laterali sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. E' presente una griglia a pavimento per la raccolta dell'acqua e sono presenti tubazioni collettive ancorate al soffitto.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso:

tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Pavim. Corselli comuni:

materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico:

canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 86 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	16,48	h. 2,50	/	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Autorimessa

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	17.89	1,00	17.89
	Sup. reale lorda			17.89

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

8 di 86

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

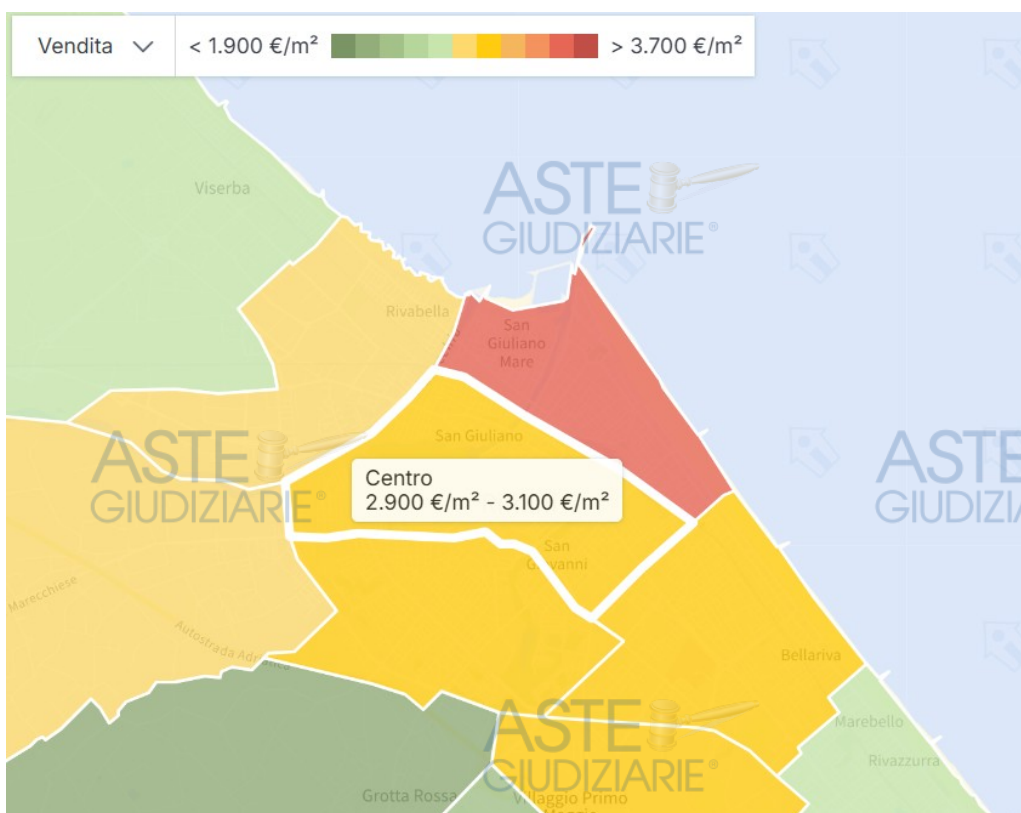
8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i box in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 e per i posti auto coperti in stato conservativo normale valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le i box auto/autorimesse valori da €/mq 943,00 ad €/mq 1.378,00 e per i posti auto coperti valori da €/mq 571,00 ad €/mq 806,00

-Il motore di ricerca Immobiliare.it pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:





€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un aumento del **6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.500,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	17,89	€ 1.500,00	€ 26.835,00
	17,89		€ 26.835,00

- Valore corpo:

€ 26.835,00

- Valore accessori:

€ 0,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

10 di 86



- Valore complessivo intero: € 26.835,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 26.835,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	17,89	€ 26.835,00	€ 26.835,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: - € 2.683,50
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.151,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 24.000,00

Relazione **Lotto 001** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-001



La presente relazione si compone di pagine 87 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. Samantha Spano



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
11 di 86



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 18,52**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 87** categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m², superficie catastale Totale: **18 m²**, posto al piano S1 – rendita: € 94,82.

Coerenze:

Subalterni 86, 88, 143 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/06/2009 Pratica n. RN0076738 in atti dal 01/06/2009 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 3663.1/2009)

Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 73 particella 42 subalterni 12, 13, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

residenziale e commerciale (buona);

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

12 di 86



Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero i beni nella conformazione precedente.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

13 di 86





-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207744/19598 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4609, **reg. part. n. 1020**.

Importo ipoteca: € 3.830.000,00

Importo capitale: € 1.915.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 86, 87, 93, 95, 97 oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

-n.2131 del 18/07/2011 (restrizione di beni)

-n.627 del 24/02/2012 (restrizione di beni)

-n.861 del 27/03/2012 (restrizione di beni)

-n.433 del 02/03/2015 (restrizione di beni)

-n.2439 del 23/10/2015 (restrizione di beni)

-n.331 del 18/02/2016 (restrizione di beni)

-n.998 del 13/04/2016 (restrizione di beni)

-n.1219 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

-n.1517 del 28/05/2019 (restrizione di beni)

-n.1338 del 17/05/2023 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione di Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da **Ruolo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro OMISSIS**, a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data 04/05/2023 ai rep. nn. 2317/13723 **iscritta** a Rimini in data **04/05/2023** ai nn. Reg. gen. n. 6967, **reg. part. n. 894**.

Importo ipoteca: € 127.210,20

Importo capitale: € 63.605,10

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Rimini, Via IV Novembre 21

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 87, 93, 95, 97.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

14 di 86



- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 **€ 1.388,05** 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	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 3.830.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca ammin/risc.	€ 127.210,20	€ 636,05	€ 94,00	€ 730,05
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.388,05

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato quanto segue:

- il muro in fondo al garage è spessorato di circa 8 cm creando una sporgenza verso l'esterno del pilastro anziché una rientranza.
- la larghezza del garage è m. 3,20 anziché m. 3,15. La superficie interna risulta leggermente ampliata da mq 16,67 a mq 16,74
- l'altezza del garage è di m. 2,51 anziché m. 2,50. Detta misurazione rientra nelle tolleranze del 2%

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica in sanatoria cui sarà applicata una sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri dei tecnici incaricati per redigere la pratica.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

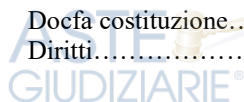


4.3.2. *Conformità catastale:*

- La planimetria catastale risulta **non conforme** per le medesime difformità elencate al precedente punto 4.3.1

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Docfa costituzione.....€ 350,00
Diritti.....€ 70,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 311,57

- ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 3,828
- ✓ Millesimi su Proprietà generale: 3,738
- ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 20,105



- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:

- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 4.137,65

- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30

**+
€ 1.454,87**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**

proprietario **dal 28/03/2007 ad oggi**, in forza di **Atto di trasferimento sede** a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il **06/04/2007** ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**



Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)

6.2 Precedenti proprietari:

- **OMISSIS**

proprietario **dal 25/09/2006 al 28/03/2007**, in forza di **Atto di permuta** a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il **04/10/2006** ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà



Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- **OMISSIS** per 3/9 usufrutto

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di Atto di donazione a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS** per 3/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di Denuncia di successione in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**

Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.

- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009

- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

17 di 86

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di “Costruzione di fabbricato residenziale denominato “corpo C” e demolizione di quelli esistenti” Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di “Modifiche progettuali e variazioni in corso d’opera”. Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di “Modifiche progettuali e variazioni in corso d’opera”. Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di “Modifiche progettuali e variazioni in corso d’opera”. Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 1713/'09 prot. n. 129260**, richiesta per i subb.: dal 50 al 57, **dal 80 al 131, 132, 133, 134, 136, dal 141 al 145**

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

-**Art. 52** Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in sufficiente stato di manutenzione. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti laterali sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. Sono presenti una griglia a pavimento per la raccolta dell'acqua e una tubazione collettiva ancorata al soffitto.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso: tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri
Pavim. Interna: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse
Pavim. Corselli comuni: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 87 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	16,67	h. 2,50		sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Autorimessa					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lorda	18.52	1,00	18.52	
	Sup. reale lorda			18.52	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

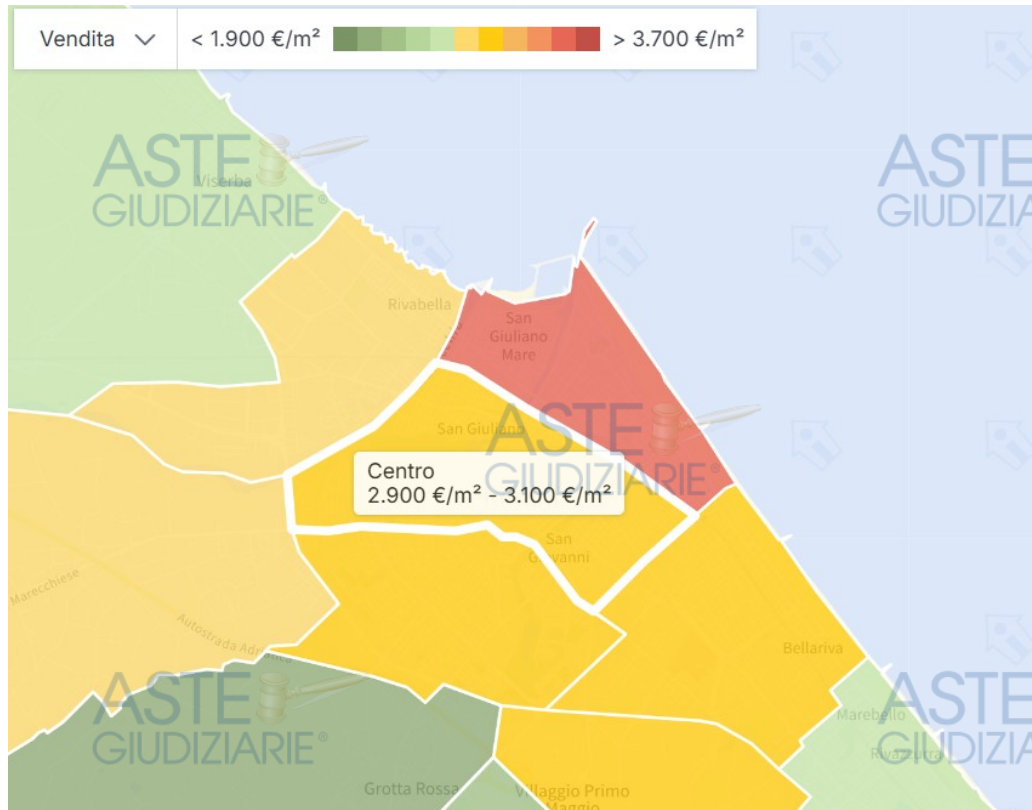
La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i box in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 e per i posti auto coperti in stato conservativo normale valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le i box auto/autorimesse valori da €/mq 943,00 ad €/mq 1.378,00 e per i posti auto coperti valori da €/mq 571,00 ad €/mq 806,00



-Il motore di ricerca **Immobiliare.it** pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
20 di 86



A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un **aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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 e delle difformità rilevate. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.400,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	18,52	€ 1.400,00	€ 25.928,00
	18,52		€ 25.928,00

- Valore corpo:	€ 25.928,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.928,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.928,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	18,52	€ 25.928,00	€ 25.928,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: **- € 2.592,80**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.335,20**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 23.000,00



Relazione **Lotto 002** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-002



La presente relazione si compone di pagine 87 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 05. *Documentazione fotografica;*
- 06. *Documentazione catastale;*
- 07. *Documentazione ipotecaria;*
- 08. *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. Samantha Spano



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
22 di 86



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 15,52**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 93** categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m², superficie catastale Totale: **16 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 72,51.

Coerenze:

Subalterni 94, 140 (bcnc), 143 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/06/2009 Pratica n. RN0076738 in atti dal 01/06/2009 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 3663.1/2009)

Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 73 particella 42 subalterni 12, 13, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

residenziale e commerciale (buona);

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

23 di 86



Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)





-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207744/19598 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4609, **reg. part. n. 1020**.

Importo ipoteca: € 3.830.000,00

Importo capitale: € 1.915.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 86, 87, **93**, 95, 97 oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

-n.2131 del 18/07/2011 (restrizione di beni)

-n.627 del 24/02/2012 (restrizione di beni)

-n.861 del 27/03/2012 (restrizione di beni)

-n.433 del 02/03/2015 (restrizione di beni)

-n.2439 del 23/10/2015 (restrizione di beni)

-n.331 del 18/02/2016 (restrizione di beni)

-n.998 del 13/04/2016 (restrizione di beni)

-n.1219 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

-n.1517 del 28/05/2019 (restrizione di beni)

-n.1338 del 17/05/2023 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione di Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da **Ruolo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro OMISSIS**, a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data 04/05/2023 ai rep. nn. 2317/13723 **iscritta** a Rimini in data **04/05/2023** ai nn. Reg. gen. n. 6967, **reg. part. n. 894**.

Importo ipoteca: € 127.210,20

Importo capitale: € 63.605,10

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Rimini, Via IV Novembre 21

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 87, **93**, 95, 97.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

25 di 86



- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 **€ 1.388,05** 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	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 3.830.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca ammin/risc.	€ 127.210,20	€ 636,05	€ 94,00	€ 730,05
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.388,05

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato quanto segue:

-l'altezza del garage è di m. 2,52 anziché m. 2,50. Detta misurazione rientra nelle tolleranze del 2%

-su tutta la muratura in fondo al garage è presente una controparete in cartongesso. In corrispondenza a detta parete a pavimento è presente una griglia di raccolta parzialmente coperta da essa. La profondità del garage risulta pertanto inferiore rispetto a quella dichiarata e la superficie interna è di mq 12,98 anziché 13,12

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica in sanatoria cui sarà applicata una sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri dei tecnici incaricati per redigere la pratica.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

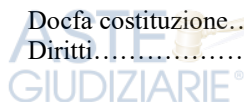


4.3.2. *Conformità catastale:*

- La planimetria catastale risulta **non conforme** per le medesime difformità elencate al precedente punto 4.3.1

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Docfa costituzione.....€ 350,00
Diritti.....€ 70,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 245,24

- ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 3,012
- ✓ Millesimi su Proprietà generale: 2,942
- ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 15,823



- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:

- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.515,71

- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30

**+
€ 1.144,98**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**

proprietario **dal 28/03/2007 ad oggi**, in forza di **Atto di trasferimento sede** a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il **06/04/2007** ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**



Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)

6.2 Precedenti proprietari:

- **OMISSIS**

proprietario **dal 25/09/2006 al 28/03/2007**, in forza di **Atto di permuta** a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il **04/10/2006** ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà



Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- **OMISSIS** per 3/9 usufrutto

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di **Atto di donazione** a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS** per 3/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di **Denuncia di successione** in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**

Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.

- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

28 di 86

- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 1713/'09 prot. n. 129260**, richiesta per i subb.: dal 50 al 57, **dal 80 al 131**, 132, 133, 134, 136, dal 141 al 145

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

-**Art. 52** Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in sufficiente stato di manutenzione. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti laterali sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. Sono presenti due griglie a pavimento per la raccolta dell'acqua, una in corrispondenza della parte di fondo ed una al centro del garage.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso: tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri
Pavim. Interna: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse
Pavim. Corselli comuni: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 93 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	13,12	h. 2,50		sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Autorimessa					
	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa		Sup. reale lorda	15,52	1,00	15,52
		Sup. reale lorda			15,52

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 il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

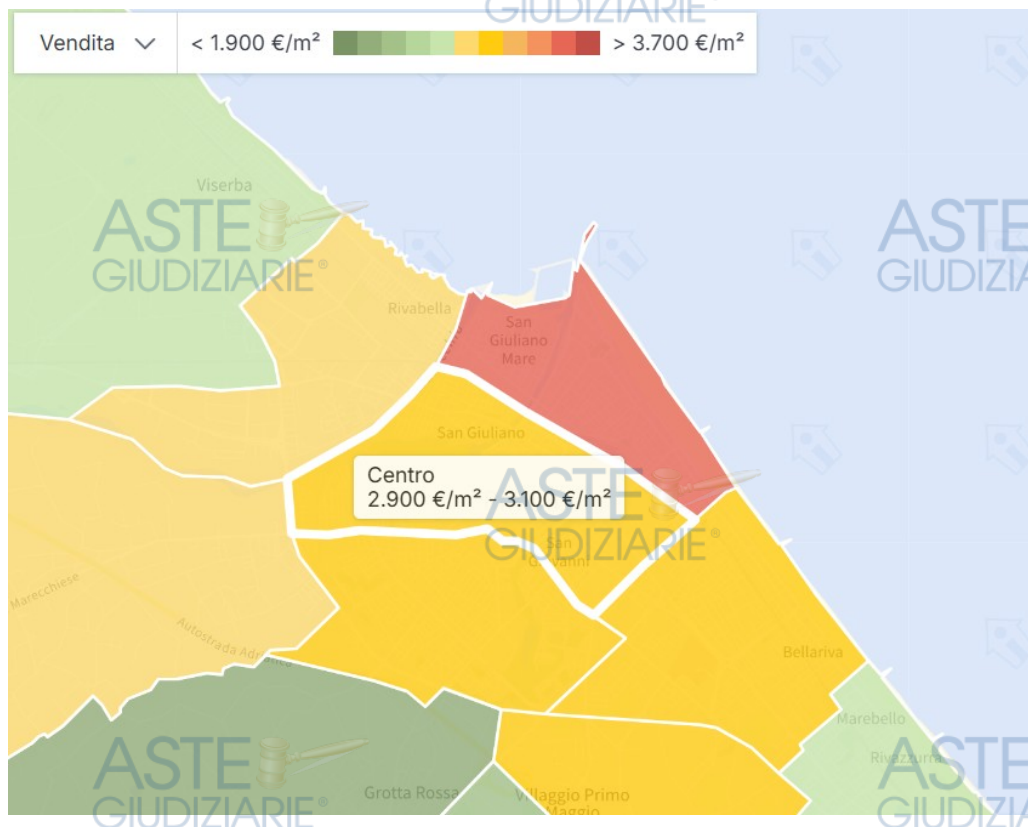
-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i box in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 e per i posti auto coperti in stato conservativo normale valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le i box auto/autorimesse valori da €/mq 943,00 ad €/mq 1.378,00 e per i posti auto coperti valori da €/mq 571,00 ad €/mq 806,00

-Il motore di ricerca Immobiliare.it pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
31 di 86

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un **aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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 rilevate. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.400,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	15,52	€ 1.400,00	€ 21.728,00
	15,52		€ 21.728,00

- Valore corpo:	€ 21.728,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 21.728,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.728,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	15,52	€ 21.728,00	€ 21.728,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: **- € 2.172,80**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.555,20**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 19.500,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

32 di 86



Relazione **Lotto 003** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-003

La presente relazione si compone di pagine 87 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 09. Documentazione fotografica;*
- 010. Documentazione catastale;*
- 011. Documentazione ipotecaria;*
- 012. 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. Samantha Spano



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 20,56**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 95** categoria C/6, classe 3, consistenza 17 m², superficie catastale Totale: **21 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 94,82.

Coerenze:

Subalterni 96, 94 143 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/06/2009 Pratica n. RN0076738 in atti dal 01/06/2009 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 3663.1/2009)

Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 73 particella 42 subalterni 12, 13, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale e commerciale (buona);

Servizi della zona:

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

34 di 86



Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)





-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207744/19598 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4609, **reg. part. n. 1020**.

Importo ipoteca: € 3.830.000,00

Importo capitale: € 1.915.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 86, 87, 93, **95**, 97 oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

-n.2131 del 18/07/2011 (restrizione di beni)

-n.627 del 24/02/2012 (restrizione di beni)

-n.861 del 27/03/2012 (restrizione di beni)

-n.433 del 02/03/2015 (restrizione di beni)

-n.2439 del 23/10/2015 (restrizione di beni)

-n.331 del 18/02/2016 (restrizione di beni)

-n.998 del 13/04/2016 (restrizione di beni)

-n.1219 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

-n.1517 del 28/05/2019 (restrizione di beni)

-n.1338 del 17/05/2023 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione di Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da **Ruolo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro OMISSIS**, a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data 04/05/2023 ai rep. nn. 2317/13723 **iscritta** a Rimini in data **04/05/2023** ai nn. Reg. gen. n. 6967, **reg. part. n. 894**.

Importo ipoteca: € 127.210,20

Importo capitale: € 63.605,10

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Rimini, Via IV Novembre 21

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 87, 93, **95**, 97.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

36 di 86



- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contr** [REDACTED] atto giudiziario dell'UNEP, in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616.**

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 **€ 1.388,05** 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	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 3.830.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca ammin/risc.	€ 127.210,20	€ 636,05	€ 94,00	€ 730,05
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.388,05

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato quanto segue:

-l'altezza del garage è di m. 2,52 anziché m. 2,50. Detta misurazione rientra nelle tolleranze del 2%

-sulla muratura in fondo al garage è presente una controparete in cartongesso. In corrispondenza a detta parete a pavimento sono presenti due griglie di raccolta parzialmente coperte da esse. La profondità del garage risulta pertanto inferiore rispetto a quella dichiarata e la superficie interna è di mq 16,76 anziché 17,29

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica in sanatoria cui sarà applicata una sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri dei tecnici incaricati per redigere la pratica.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. Conformità catastale:

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

37 di 86



- La planimetria catastale risulta **non conforme** per le medesime difformità elencate al precedente punto 4.3.1

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Docfa costituzione.....€ 350,00
Diritti.....€ 70,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 323,20

- ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 3,970
- ✓ Millesimi su Proprietà generale: 3,877
- ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 20,852

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:

- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 2.281,56

- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30

+
€ 1.508,71



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS

proprietario dal 28/03/2007 ad oggi, in forza di Atto di trasferimento sede a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il **06/04/2007** ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**

Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS in liquidazione trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)



6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS

proprietario dal 25/09/2006 al 28/03/2007, in forza di Atto di permuta a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il **04/10/2006** ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà



Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- **OMISSIS** per 3/9 usufrutto

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di Atto di donazione a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS** per 3/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di Denuncia di successione in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**

Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.

- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

39 di 86

- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.

- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010

- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012

- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014

- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 1713/'09 prot. n. 129260**, richiesta per i subb.: dal 50 al 57, **dal 80 al 131, 132, 133, 134, 136, dal 141 al 145**

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

- **Art. 52** Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in sufficiente stato di manutenzione. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti laterali sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. Sono presenti 3 griglie a pavimento per la raccolta dell'acqua.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso: tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri
Pavim. Interna: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse
Pavim. Corselli comuni: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 95 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	17,29	h. 2,50		sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Autorimessa					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Autorimessa	Sup. reale lorda	20.56	1,00	20.56	
	Sup. reale lorda			20.56	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

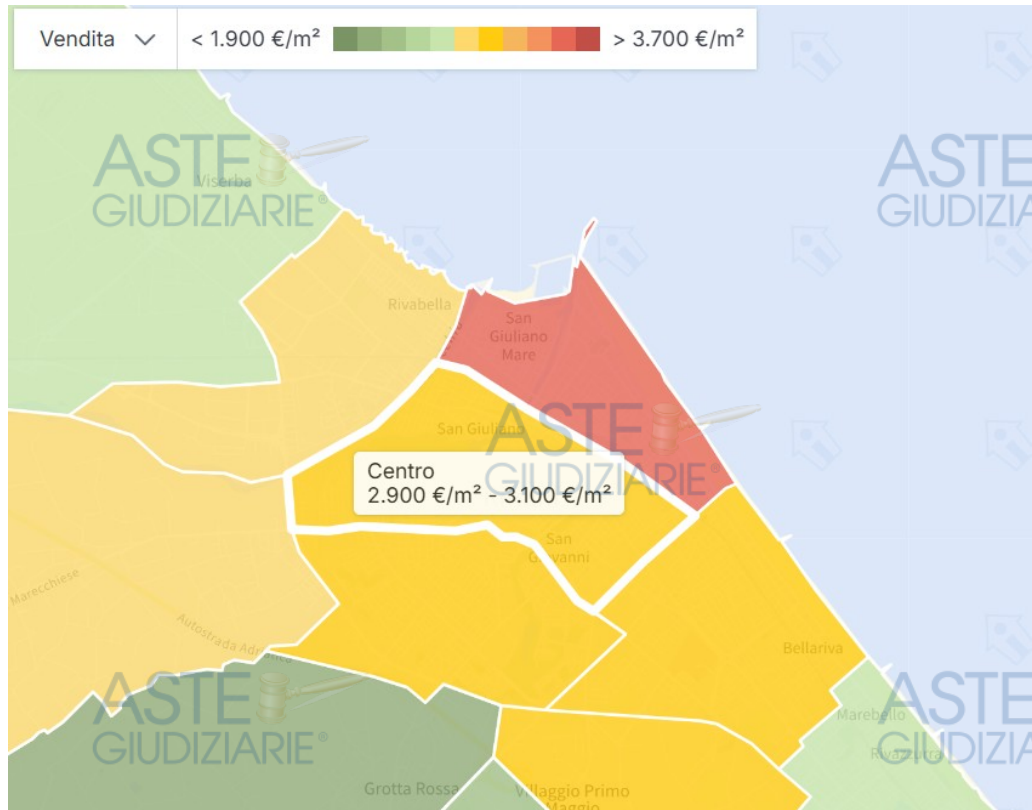
La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i box in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 e per i posti auto coperti in stato conservativo normale valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le box auto/autorimesse valori da €/mq 943,00 ad €/mq 1.378,00 e per i posti auto coperti valori da €/mq 571,00 ad €/mq 806,00



-Il motore di ricerca **Immobiliare.it** pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
42 di 86



A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un **aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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 rilevate. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.400,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	20,56	€ 1.400,00	€ 28.784,00
	20,56		€ 28.784,00

- Valore corpo:	€ 28.784,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.784,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 28.784,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	20,56	€ 28.784,00	€ 28.784,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: **- € 2.878,40**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.905,60**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.000,00



Relazione **Lotto 004** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-004



La presente relazione si compone di pagine 87 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 0.1 Documentazione fotografica;*
- 0.2 Documentazione catastale;*
- 0.3 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 spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Samantha Spano



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
44 di 86



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 19,57**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 97** categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie catastale Totale: **19 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 100,40.

Coerenze:

Subalterni 98, 80, 143 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 01/06/2009 Pratica n. RN0076738 in atti dal 01/06/2009 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 3663.1/2009)

Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente:

Foglio 73 particella 42 subalterni 12, 13, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

residenziale e commerciale (buona);

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

46 di 86





-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207744/19598 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4609, **reg. part. n. 1020**.

Importo ipoteca: € 3.830.000,00

Importo capitale: € 1.915.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 86, 87, 93, 95, **97** oltre ad altri immobili estranei alla presente procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

-n.2131 del 18/07/2011 (restrizione di beni)

-n.627 del 24/02/2012 (restrizione di beni)

-n.861 del 27/03/2012 (restrizione di beni)

-n.433 del 02/03/2015 (restrizione di beni)

-n.2439 del 23/10/2015 (restrizione di beni)

-n.331 del 18/02/2016 (restrizione di beni)

-n.998 del 13/04/2016 (restrizione di beni)

-n.1219 del 07/06/2018 (restrizione di beni)

-n.1517 del 28/05/2019 (restrizione di beni)

-n.1338 del 17/05/2023 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione di Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** (Attiva) derivante da **Ruolo** a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro OMISSIS**, a firma di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate/Riscossione in data 04/05/2023 ai rep. nn. 2317/13723 **iscritta** a Rimini in data **04/05/2023** ai nn. Reg. gen. n. 6967, **reg. part. n. 894**.

Importo ipoteca: € 127.210,20

Importo capitale: € 63.605,10

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Rimini, Via IV Novembre 21

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 87, 93, 95, **97**.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **CONDominio SISMONDO RESIDENZA contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

47 di 86



- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 **€ 1.388,05** 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	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 3.830.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca ammin/risc.	€ 127.210,20	€ 636,05	€ 94,00	€ 730,05
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.388,05

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 l'U.I. risulta **conforme**

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

- 4.3.2. *Conformità catastale:*
- L'U.I. risulta **conforme**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 4,131
- ✓ Millesimi su Proprietà generale: 4,034
- ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 21,697

€ 336,24

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:
- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.373,68
- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30 + € 1.570,07

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**
proprietario dal 28/03/2007 ad oggi, in forza di Atto di trasferimento sede a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il 06/04/2007 ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**

Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)

6.2 Precedenti proprietari:

- **OMISSIS**
proprietario dal 25/09/2006 al 28/03/2007, in forza di Atto di permuta a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il 04/10/2006 ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- **OMISSIS** per 3/9 usufrutto
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di **Atto di donazione** a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS** per 3/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di **Denuncia di successione** in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**
Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.
- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009
- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti" Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 1713/'09 prot. n. 129260**, richiesta per i subb.: dal 50 al 57, **dal 80 al 131, 132, 133, 134, 136, dal 141 al 145**

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

-**Art. 52** Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in scarso stato di manutenzione con infiltrazioni in corrispondenza della nicchia adiacente al portoni di accesso, provenienti dal soffitto ovvero copertura piana del piano terra. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti laterali sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. E' presente una griglia a pavimento per la raccolta dell'acqua.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso:

tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Pavim. Corselli comuni:

materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico:

canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 97 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	17,99	h. 2,50	/	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

51 di 86

A. Autorimessa

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,57	1,00	19,57
	Sup. reale lorda			19,57

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

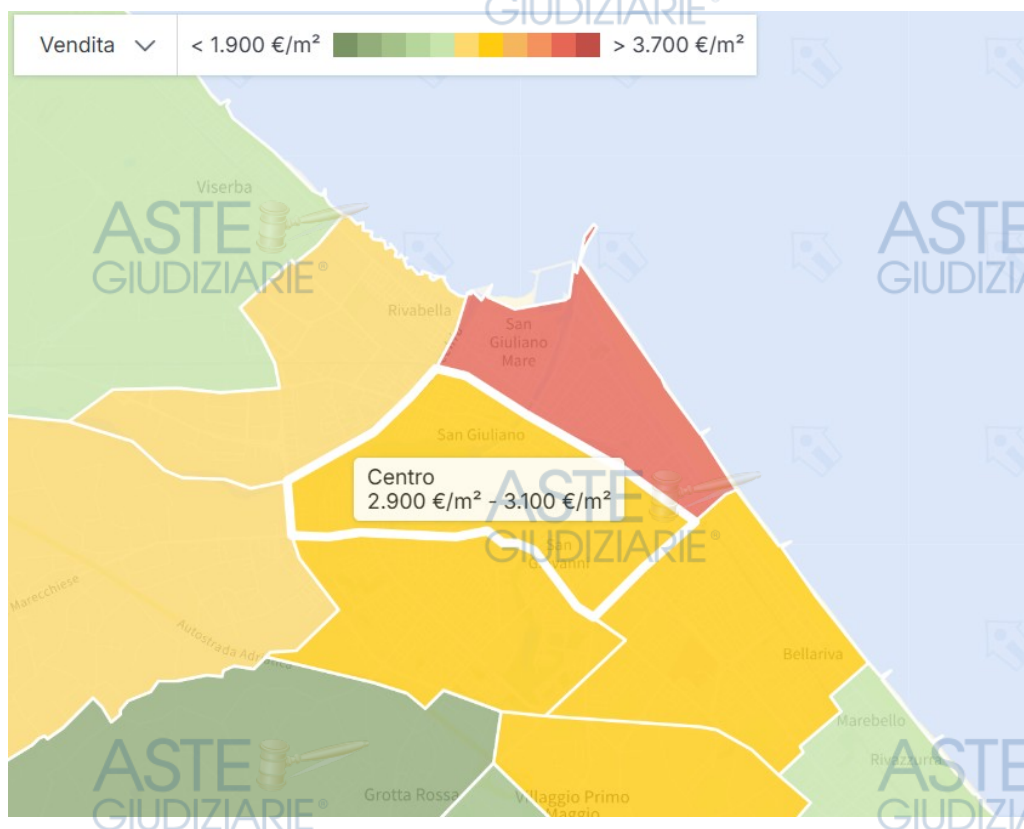
8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i **box in stato conservativo normale**, valori di mercato da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 e per i **posti auto coperti in stato conservativo normale** valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le **box auto/autorimesse** valori da €/mq 943,00 ad €/mq 1.378,00 e per i **posti auto coperti** valori da €/mq 571,00 ad €/mq 806,00

-Il motore di ricerca **Immobiliare.it** pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
53 di 86

A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.075 al metro quadro, con un aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024 (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di € 3.141 al metro quadro.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di €/mq 1.500,00 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	19,57	€ 1.500,00	€ 29.355,00
	19,57		€ 29.355,00

- Valore corpo:	€ 29.355,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 29.355,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 29.355,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	19,57	€ 29.355,00	€ 29.355,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: **- € 2.935,50**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.419,50**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.500,00

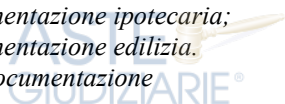


Relazione **Lotto 005** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-005



La presente relazione si compone di pagine 87 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 013. Documentazione fotografica;*
- 014. Documentazione catastale;*
- 015. Documentazione ipotecaria;*
- 016. Documentazione edilizia.*
- 05. Altra documentazione*



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

Il perito
Arch. Samantha Spano



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
55 di 86



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 20,11**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 165** categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 m², superficie catastale Totale: **21 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 94,82.

Coerenze:

Subalterni 166, 164, 179 (bcnc), 181 (bcnc), 180 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

- Dal 05/12/2012: Demolizione parziale del 05/12/2012 Pratica n. RN0132497 in atti dal 05/12/2012 Demolizione parziale (n. 12707.1/2012)

Immobile predecessore subalterno 148 oltre a Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente: Foglio 73 particella 42 subalterni 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132.

- Dal 30/01/2013 Variazione del 30/01/2013 Pratica n. RN0007691 in atti dal 30/01/2013 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 852.1/2013)

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale e commerciale (buona);

Servizi della zona:

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

56 di 86

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

57 di 86

-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 **€ 623,00** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 623,00

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Non conforme



Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato che:

- l'altezza del garage è di m. 2,48 anziché m. 2,50. Detta misurazione rientra nelle tolleranze del 2%
- è assente la spalletta di muratura a destra del portone alla quale avrebbe dovuto essere ancorato.

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica in sanatoria cui sarà applicata una sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri dei tecnici incaricati per redigere la pratica.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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



4.3.2. *Conformità catastale:*

- La planimetria catastale presenta la stessa difformità di cui al precedente punto 4.3.1. che tuttavia non modifica la rendita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 3,947
- ✓ Millesimi su Proprietà generale: 3,854
- ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 20,732

€ 422,88

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:

- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30

€ 4.639,28

+

€ 1.500,19



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**

proprietario dal 28/03/2007 ad oggi, in forza di Atto di trasferimento sede a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il **06/04/2007** ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**

Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)





**6.2 Precedenti proprietari:
- OMISSIS**

proprietario **dal 25/09/2006 al 28/03/2007**, in forza di **Atto di permuta** a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il **04/10/2006** ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- **OMISSIS per 3/9 usufrutto**

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di **Atto di donazione** a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS per 3/9 di piena proprietà**

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di **Denuncia di successione** in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**

Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**



7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.
- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009
- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti" Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 200/'13**, richiesta presentata in data 25/02/2013 per i subb. **dal 149 al 172** e dal 178 al 186, **rilasciata il 23/12/2018**

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

-Art. 52 Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in scarso stato di manutenzione. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti laterali sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. E' presente una griglia a pavimento per la raccolta dell'acqua.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso:

tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Pavim. Corselli comuni:

materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico:

canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 165 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	17,19	h. 2,50	/	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

B. Autorimessa				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	20,11	1,00	20,11
	Sup. reale lorda			20,11

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

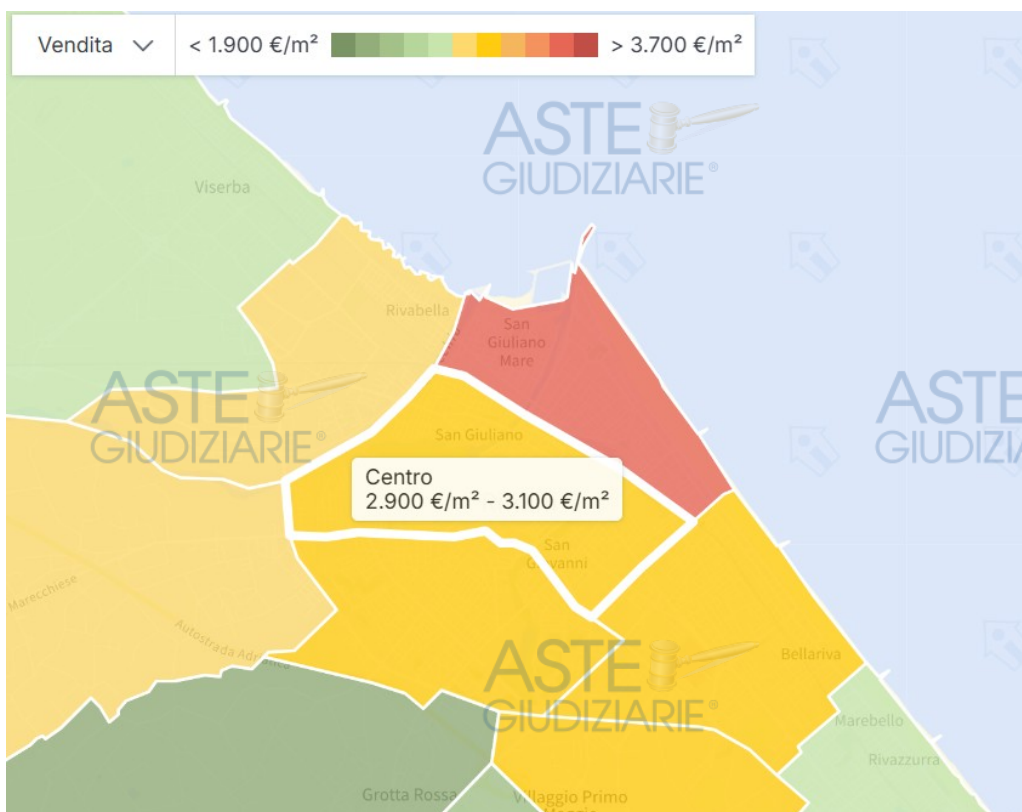
La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.



-Il **rapporto OMI** del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i **box in stato conservativo normale**, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.200,00** ad un massimo di **€/mq 1.800,00** e per i **posti auto coperti in stato conservativo normale** valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.000,00** ad un massimo di **€/mq 1.450,00**

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le **box auto/autorimesse** valori da **€/mq 943,00** ad **€/mq 1.378,00** e per i **posti auto coperti** valori da **€/mq 571,00** ad **€/mq 806,00**

-Il motore di ricerca **Immobiliare.it** pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un **aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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 e delle difformità rilevate. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.400,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	20,11	€ 1.400,00	€ 28.154,00
	20,11		€ 28.154,00

- Valore corpo:	€ 28.154,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 28.154,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
64 di 86



- Valore complessivo diritto e quota:

€ 28.154,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	20,11	€ 28.154,00	€ 28.154,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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:

- € 2.815,40

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

€ 25.338,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 25.000,00

Relazione **Lotto 006** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-006

La presente relazione si compone di pagine 87 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 017. Documentazione fotografica;
- 018. Documentazione catastale;
- 019. Documentazione ipotecaria;
- 020. 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. Samantha Spano



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Autorimessa posta al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al garage si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 24,25**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 188** categoria **C/6**, classe 3, consistenza 23 m², superficie catastale Totale: **24 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 128,29.

Coerenze:

Subalterni 85, 87, 143 (bcnc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento e fusione del 28/04/2015 Pratica n. RN0032767 in atti dal 28/04/2015

Frazionamento e fusione (n. 11404.1/2015)

Immobili predecessori soppressi subalterni 161 e **162**

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale e commerciale (buona);

Servizi della zona:

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

66 di 86



Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

67 di 86



-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **CONDominio SISMONDO RESIDENZA** contro **OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 25/10/2016 ai rep. n. 4287 **iscritta** a Rimini in data **26/06/2017** ai nn. Reg. gen. n. 8140, **reg. part. n. 1479**.

Importo ipoteca: € 25.000,00

Importo capitale: € 18.827,98

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Velia Ricciardi, Piazza Mazzini, 28 Rimini

L'iscrizione grava sull'immobile oggetto della presente Lotto ovvero fg 73 part. 42 **sub 188** oltre ad altri estranei alla presente procedura.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

-n.2932 del 27/04/2018 (restrizione di beni)

-n.629 del 25/02/2019 (restrizione di beni)

-n.1334 del 16/06/2021 (restrizione di beni)

Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 € 842,00 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

68 di 86

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 25.000,00	€ 125,00	€ 94,00	€ 219,00
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 842,00

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato quanto segue:

- l'altezza del garage è di m. 2,48 anziché m. 2,50. Detta misurazione rientra nelle tolleranze del 2%
- il garage risulta collegato ad una cantina di mq 7,40. Di fatto la cantina è stata inglobata nel sub 187 non oggetto della presente procedura ed il varco di collegamento è stato tamponato.

Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica in sanatoria cui sarà applicata una sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri dei tecnici incaricati per redigere la pratica. Si precisa che non si avrà titolarità esclusiva nella presentazione della pratica perché la cantina fa parte di altra U.I. estranea alla presente procedura e di altra proprietà.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. Conformità catastale:

- Nella planimetria catastale non è rappresentata la piccola sporgenza di 3 cm x 24 cm in corrispondenza del portone basculante. Detta modifica non inficia sulla rendita.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (ex sub 162 ora 188): **€ 625,13**
 - ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 5,835
 - ✓ Millesimi su Proprietà generale: 5,697
 - ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 30,647
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:
 - ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne



- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 11.469,54
✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30	+ € 2.217,67

Note: il sub 162 è stato frazionato ed ha generato il sub 188 di dimensioni inferiori rispetto all'originario sub 162 pertanto le tabelle millesimali andranno riviste



6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS

proprietario **dal 28/03/2007 ad oggi**, in forza di **Atto di trasferimento sede** a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il **06/04/2007** ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**

Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)

6.2 Precedenti proprietari:

- OMISSIS

proprietario **dal 25/09/2006 al 28/03/2007**, in forza di **Atto di permuta** a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il **04/10/2006** ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

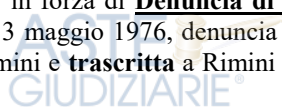




- **OMISSIS** per 3/9 usufrutto
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di **Atto di donazione** a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS** per 3/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
OMISSIS per 2/9 di piena proprietà
Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di **Denuncia di successione** in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**
Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**



7 PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.
- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009
- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti" Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 200/'13**, richiesta presentata in data 25/02/2013 per i subb. **dal 149 al 172** e dal 178 al 186, **rilasciata il 23/12/2018**



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
71 di 86

NOTE:

NON risultano pratiche edilizie con cui il sub 162 è stato frazionato il 18/05/2015 e la cantina accorpata ad altro sub non oggetto di procedura pertanto non risulta la richiesta/rilascio di ABITABILITÀ per il sub. 188 a seguito dei lavori.

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Autorimessa**, sita in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Garage è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

-**Art. 52** Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in sufficiente stato di manutenzione. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. Le pareti sono in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco. E' presente una griglia a pavimento per la raccolta dell'acqua.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso: tipologia: basculante manuale, materiale: metallo, condizioni: mediocri
Pavim. Interna: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse
Pavim. Corselli comuni: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: canaline a vista. Conformità: non pervenuta

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

SUPERFICIE sub 188 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Autorimessa	22,78	h. 2,50		sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
72 di 86



A. Autorimessa				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	24,25	1,00	24,25
	Sup. reale lorda			24,25



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 il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i box in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00 e per i posti auto coperti in stato conservativo normale valori di mercato da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.450,00.

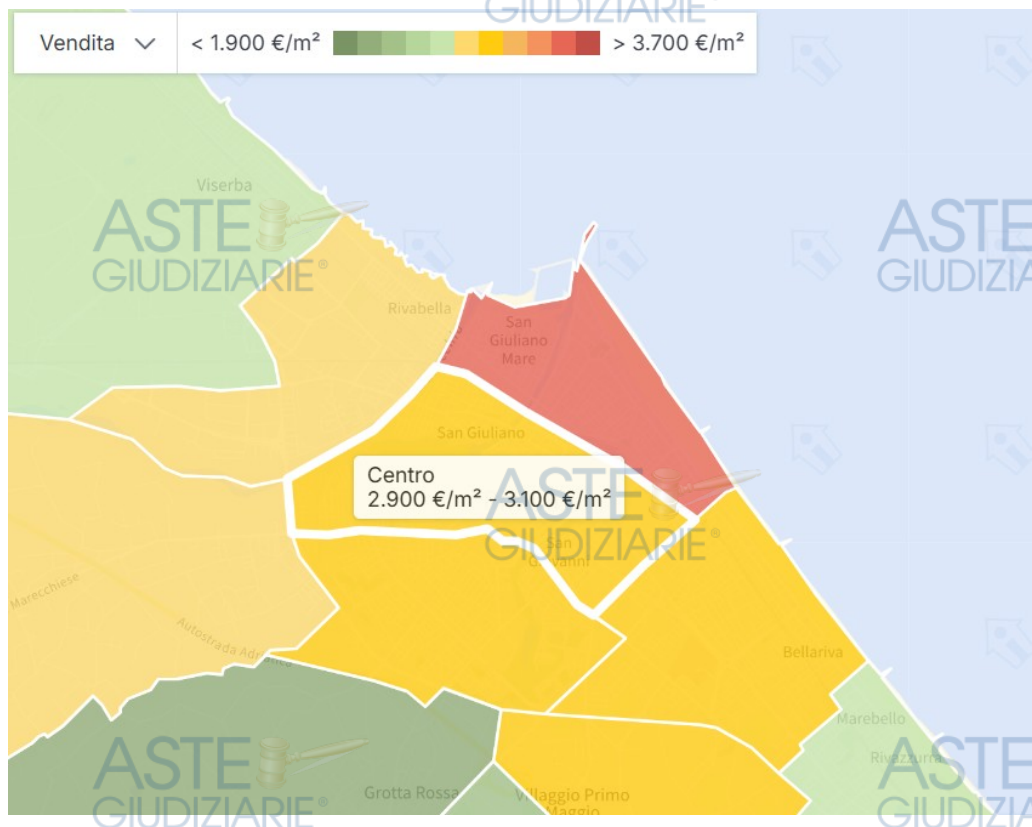
-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le box auto/autorimesse valori da €/mq 943,00 ad €/mq 1.378,00 e per i posti auto coperti valori da €/mq 571,00 ad €/mq 806,00.

-Il motore di ricerca Immobiliare.it pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
74 di 86

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un **aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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 e delle difformità rilevate. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.400,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Autorimessa

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
Autorimessa	24,25	€ 1.400,00	€ 33.950,00
	24,25		€ 33.950,00

- Valore corpo:	€ 33.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	24,25	€ 33.950,00	€ 33.950,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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: **- € 3.395,00**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.555,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 30.500,00

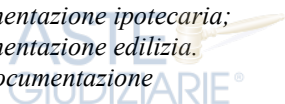


Relazione **Lotto 007** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-007



La presente relazione si compone di pagine 87 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 021. Documentazione fotografica;*
- 022. Documentazione catastale;*
- 023. Documentazione ipotecaria;*
- 024. Documentazione edilizia.*
- 05. Altra documentazione*



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

Il perito
Arch. Samantha Spano



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
76 di 86



**Bene in Rimini (Rimini), Via Circonvallazione Occidentale n. 96
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Posto auto coperto**, sito in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

Trattasi di Posto auto coperto ubicato al piano primo sottostrada facente parte di fabbricato ad uso misto residenziale, commerciale e direzionale. Al posto auto si accede dalla Via Circonvallazione Occidentale tramite rampa e corsello condominiali.

Sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni.

L'U.I. sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 21,88**

Identificato in catasto:

- Fabbricati:

intestato a OMISSIS

Foglio 73 mappale 42 **subalterno 167** categoria **C/6**, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale Totale: **23 m²**, posto al piano S1 - rendita: € 72,82.

Coerenze:

Subalterni 168, 180 (benc), salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

- Dal 05/12/2012: Demolizione parziale del 05/12/2012 Pratica n. RN0132497 in atti dal 05/12/2012 demolizione parziale (n. 12707.1/2012). Immobile predecessore subalterno 148 categoria F/1, consistenza 832 mq. Variazione derivante dalla soppressione dei seguenti immobili originari del precedente: Foglio 73 particella 42 subalterni 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132
- Dal 30/01/2013: Variazione del 30/01/2013 Pratica n. RN0007691 in atti dal 30/01/2013 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 852.1/2013)

- Terreni:

Foglio 73 **mappale 42** qualità **Ente Urbano**, superficie **2.586 m²**

Coerenze:

Mappali 286, 45, 2172, Via Circonvallazione Occidentale, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 17/01/2013 Pratica n. RN0004265 in atti dal 17/01/2013 presentato il 17/01/2013 per Ampliamento (n. 4265.1/2013)

- *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. 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 DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale e commerciale (buona);

Servizi della zona:

scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (buone), negozi (buoni)

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

77 di 86

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Riccione, San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,14), autostrada (3,7 casello Rimini sud), ferrovia (1,3 Stazione di Rimini), ospedale (3,1 Infermi di Rimini).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 31/10/2025, l'immobile risulta libero, in possesso della Soc. Debitrice.

In data 16.10.2025 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

(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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A. contro OMISSIS**, a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 25/03/2011 ai rep. nn. 207743/19597 **iscritta** a Rimini in data **29/03/2011** ai nn. Reg. gen. n. 4608, **reg. part. n. 1019**.

Importo ipoteca: € 5.500.000,00

Importo capitale: € 2.750.000,00

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario in Forlì, Corso della Repubblica 14

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particella 42 subb. 17, 18, 19, 25, 30, 32, 33, 34, 35, 132 ovvero beni nella conformazione precedente dei subb. pignorati.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- n.2632 del 09/09/2011 (erogazione parziale)
- n.607 del 23/02/2012 (erogazione parziale)
- n.2300 del 21/09/2012 (erogazione parziale)
- n.1061 del 19/03/2013 (erogazione parziale)
- n.1367 del 15/04/2013 (restrizione di beni)
- n.867 del 18/04/2014 (restrizione di beni)
- n.1013 del 14/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1058 del 21/05/2014 (restrizione di beni)
- n.1432 del 30/06/2015 (restrizione di beni)
- n.1538 del 14/07/2015 (restrizione di beni)
- n.2440 del 23/10/2015 (restrizione di beni)
- n.2576 del 05/11/2015 (restrizione di beni)
- n.332 del 18/02/2016 (restrizione di beni)

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

Perito: Arch. Samantha SPANO

78 di 86

-n.3023 del 03/11/2016 (restrizione di beni)
-n.1050 del 16/05/2018 (restrizione di beni)
-n.605 del 20/02/2019 (restrizione di beni)
-n.390 del 01/03/2021 (restrizione di beni)
-n.1335 del 16/06/2021 (restrizione di beni)
Gli annotamenti di restrizione sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di pignoramento.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Rimini in data 13/12/2023 al rep. n. 1296/2023 **iscritta** a Rimini in data **08/05/2024** ai nn. Reg. gen. n. 6617, **reg. part. n. 910**.

Importo ipoteca: € 40.000,00

Importo capitale: € 26.501,40

Il creditore ha eletto domicilio ipotecario c/o Avv. Stefano Parma, Via Macanno, 32 Rimini

L'iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altro immobile estraneo alla stessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **KERMA SPV S.R.L. contro OMISSIS**, atto giudiziario dell'UNEP, in data 27/08/2024 al rep. n. 3125 **trascritto** a Rimini in data **12/09/2024** ai nn. Reg. gen. n. 13277, **reg. part. n. 9616**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili 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 **€ 623,00** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 5.500.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 623,00

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 Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 30/12/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio BETTI

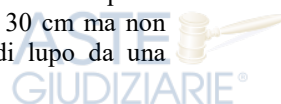
Perito: Arch. Samantha SPANO

79 di 86

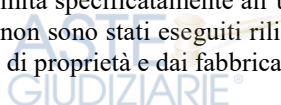


Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica di S.C.I.A. n. 336/2014 si è rilevato quanto segue:

- Nella Tavola 2a, nella pianta del piano primo sottostrada, è rappresentato un muro da 30 cm che separa la bocca di lupo dal posto auto. Di fatto vi è una ringhiera metallica alta circa 1 m.
- Nella Tavola 3, nella "sezione E" non è rappresentato a livello del piano terra il foro nel solaio della bocca di lupo. Come delimitazione tra il posto auto e la bocca di lupo è disegnato un muro dello spessore 30 cm ma non sezionato. Di fatto il posto auto è separato dalla bocca di lupo da una ringhiera metallica dell'altezza di circa 1 m.



Le difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate, previa verifica sismica, con la presentazione di una pratica in sanatoria cui sarà applicata una sanzione minima di € 1.000,00 oltre agli oneri dei tecnici incaricati per redigere la pratica.

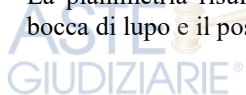


La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

4.3.2. Conformità catastale:

- La planimetria risulta **non conforme** per la presenza del muro di divisione tra la bocca di lupo e il posto auto.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 171,98

- ✓ Millesimi sul sub 142 (bcnc): 1,605
- ✓ Millesimi su Proprietà generale: 1,567
- ✓ Millesimi sul sub 141 (bcnc): 8,431



- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore:

- ✓ Sono in corso importanti lavori di manutenzione straordinaria sulle pavimentazioni esterne

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.235,81

- ✓ Risultano da riparto consuntivo 2024-2025 e 2025-2026 fino a febbraio spese insolute relative a tutti i Lotti da 1 a 8 per complessivi € 46.418,30

+
€ 610,06

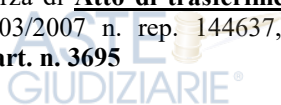


6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- OMISSIS

proprietario dal 28/03/2007 ad oggi, in forza di Atto di trasferimento sede a firma Notaio Enrico Franciosi di Rimini, in data 28/03/2007 n. rep. 144637, **trascritto** a Rimini il 06/04/2007 ai nn. Reg. gen. n. 6332, **reg. part. n. 3695**



Con il presente Atto, la Soc. OMISSIS trasferisce la propria sede da OMISSIS (RN) a OMISSIS (RN)





6.2 **Precedenti proprietari:**
- **OMISSIS**

proprietario **dal 25/09/2006 al 28/03/2007**, in forza di **Atto di permuta** a firma Notaio Rosa Menale di Rimini, in data 25/09/2006 n. rep. 202466/16076, **trascritto** a Rimini il **04/10/2006** ai nn. Reg. gen. n. 18207, **reg. part. n. 10807**

Con il presente atto la Soc. OMISSIS, acquistava dalle sig.re:

- OMISSIS per 3/9 usufrutto
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà
- OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili individuati nella loro conformazione catastale precedente oltre ad altri ovvero:

- NCEU fg. 73 part 42 **sub 12**, C/6 mq 29 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 13**, C/6 mq 27 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 24**, A/10 vani 2
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 26**, A/10 vani 3 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 27**, A/7 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 28**, A/7 vani 10.5
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 29**, C/6 mq 27
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 31**, A/3 vani 10
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 17**, C/2 mq 47 PT
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 18**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 19**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 25**, C/1 mq 50
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 30**, C/2 mq 47
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 32**, C/1 mq 69
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 33**, C/1 mq 68
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 34**, C/1 mq 124
- NCEU fg. 73 part 42 **sub 35**, C/2 mq 72
- NCT fg. 73 **part 42** nat. T are 25.86

- **OMISSIS** per 3/9 usufrutto

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà

Proprietarie **dal 26/08/1983 al 25/09/2006**, in forza di **Atto di donazione** a firma Notaio Alessandro Covili Faggioli di Rimini, in data 26/08/1983 al rep n. 26097/3010, **trascritto** a Rimini il **05/09/1983** al reg. gen. n. 5430, **reg. part. n. 4188**

Con il presente atto di donazione la Sig.ra OMISSIS dona alle figlie la nuda proprietà della sua quota di 1/3 della quale si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

- **OMISSIS** per 3/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

OMISSIS per 2/9 di piena proprietà

Proprietarie **dal 03/05/1976 al 26/08/1983**, in forza di **Denuncia di successione** in morte del coniuge e padre sig. OMISSIS deceduto il 3 maggio 1976, denuncia di successione n. 63 vol. 316 presentata all'ufficio del registro di Rimini e **trascritta** a Rimini il **22/04/1978** al reg. gen. n. 3009, **reg. part. n. 2638**

Note: L'accettazione tacita di eredità è stata **trascritta** a Rimini il **13/09/2024** ai nn. **9638/13312**



7.PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 127/'06, Prot. 82607 rilasciato il 08/05/2007** per lavori di "Ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e costruzione di due piani interrati a fabbricato residenziale, commerciale e direzionale". Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 18/09/2006 con prot. n. 154903.
- **D.I.A. n. 1064/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 79354 del 15/05/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 15/05/2009
- **D.I.A. n. 1650/'09** (per VARIANTE al P.C. 127/06 e alla D.I.A. 1064/'09), **prot. n. 129283 del 07/08/2009** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 07/08/2009
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1065/'10** (per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. 127/06), **Prot. 56886 rilasciato il 14/04/2011** per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale denominato "corpo C" e demolizione di quelli esistenti" Progetto presentato da Soc. OMISSIS in data 03/06/2010 con prot. n. 87803.
- **D.I.A. n. 895/'10** (per VARIANTE al P.C. 127/06), **prot. n. 73621 del 12/05/2010** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 12/05/2010
- **S.C.I.A. n. 1586/'12** (per VARIANTE al P.C. 1065/10), **prot. n. 185162 del 04/12/2012** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 04/12/2012
- **S.C.I.A. n. 336/'14** (per VARIANTE al P.C. 1065/10 e alla D.I.A. 1586/12), **prot. n. 45481 del 11/03/2014** per lavori di "Modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera". Pratica presentata da Soc. OMISSIS in data 11/03/2014
- **C.C.E.A. (ABITABILITA') n. 200/'13**, richiesta presentata in data 25/02/2013 per i subb. **dal 149 al 172** e dal 178 al 186, **rilasciata il 23/12/2018**

Si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata esclusivamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini, archivio a cui l'Esperto non ha potuto avere accesso.

Descrizione **Posto auto coperto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Posto auto coperto**, sito in Rimini (Rimini) Via Circonvallazione Occidentale n. 96

- Il piano interrato in cui è ubicato il Posto auto coperto è stato costruito nel 2009

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016) **stesura 2021**, il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è identificato nella **zona AUC.1**: Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

TAVOLE:

- **Tav. n. 1-7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale: zona AUC.1**

NORME:

-Art. 52 Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori

Caratteristiche descrittive:

L'Autorimessa alla data del sopralluogo risulta in scarso stato di manutenzione. Il pavimento è in cemento industriale colorato in scarso stato di manutenzione. La parete laterale di sx è in blocchi non intonacati ma solo tinteggiati di bianco mentre la parete di destra è frattazzata con cemento e tinteggiata di bianco. E' presente una griglia a pavimento per la raccolta dell'acqua ed è presente una tubazione collettiva ancorata al soffitto.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso: non presente

Pavim. Interna: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Pavim. Corselli comuni: materiale: pavimento industriale, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico: canaline a vista. Conformità: non pervenuta all'interno della pratica di CCEA

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

SUPERFICIE sub 167 come da SCIA n. 336/2014				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA				
Posto auto coperto	15,05	h. 2,50	/	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Posto auto coperto				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto coperto	Sup. reale lorda	21,88	1,00	21,88
	Sup. reale lorda			21,88

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

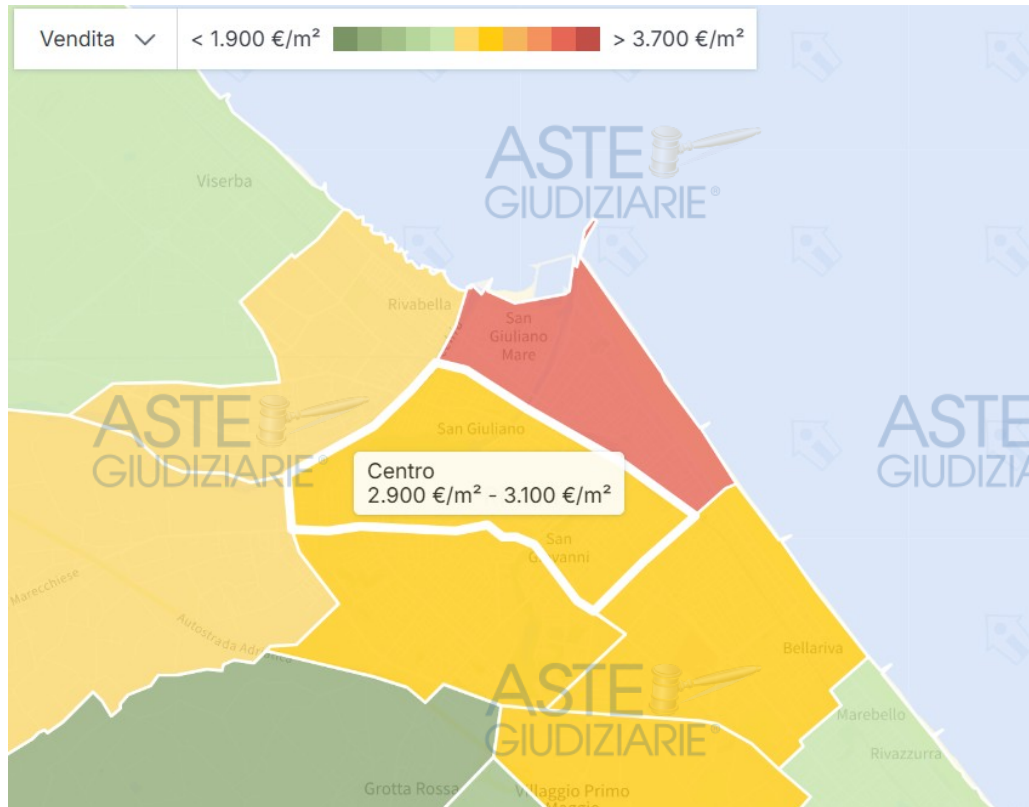
La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene, è all'interno della corona urbana, alle spalle del Castel Sismondo. La zona è composta da edilizia residenziale e commerciale ad alta densità. La via principale, Via Circonvallazione Occidentale è ad alto traffico. Vi è disponibilità di parcheggi pubblici e privati a pagamento nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima.



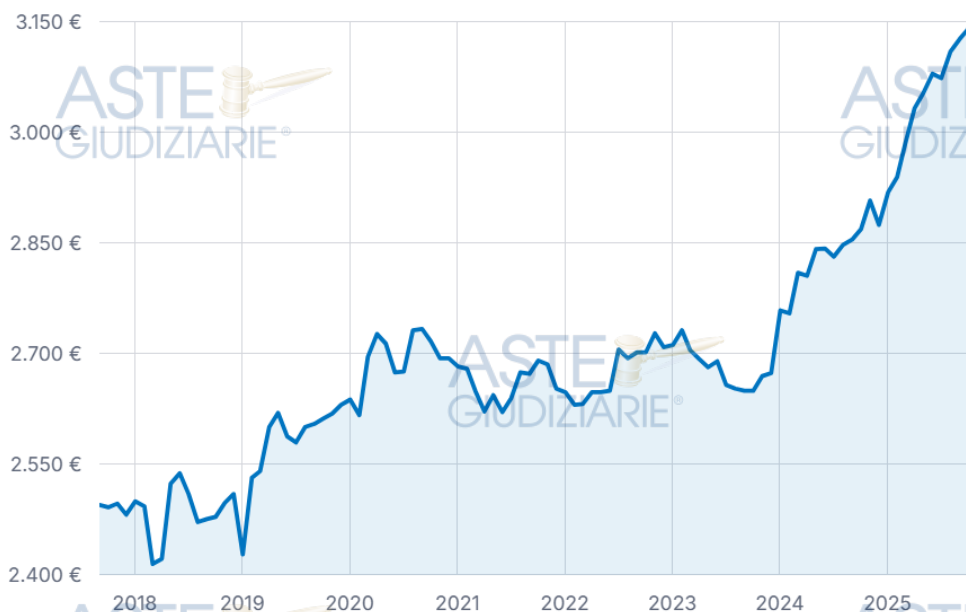
-Il **rapporto OMI** del primo semestre 2025 riporta per la Zona centrale Centro storico e Borgo San Giuliano, per i **box in stato conservativo normale**, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.200,00** ad un massimo di **€/mq 1.800,00** e per i **posti auto coperti in stato conservativo normale** valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.000,00** ad un massimo di **€/mq 1.450,00**

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione nella Zona Corona Urbana, per le **box auto/autorimesse** valori da **€/mq 943,00** ad **€/mq 1.378,00** e per i **posti auto coperti** valori da **€/mq 571,00** ad **€/mq 806,00**

-Il motore di ricerca **Immobiliare.it** pubblica l'andamento di mercato degli immobili di tutte le tipologie residenziali nella zona centro di Rimini come riportati nei seguenti grafici:



€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.075 al metro quadro**, con un **aumento del 6,96% rispetto a Dicembre 2024** (2.875 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 3.141 al metro quadro**.

Vengono prese in esame le quotazioni degli immobili residenziali considerando che nelle compravendite sono compresi anche i garage per i quali viene applicato il coefficiente correttivo alla superficie lorda di 0,50.

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 e delle difformità rilevate e del ridotto spazio di manovra che ne consente l'accesso. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 800,00** 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, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto coperto

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
Posto auto coperto	21,88	€ 800,00	€ 17.504,00
	21,88		€ 17.504,00

- Valore corpo:	€ 17.504,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.504,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Dott. Vittorio BETTI
Perito: Arch. Samantha SPANO
85 di 86



- Valore complessivo diritto e quota:

€ 17.504,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto auto coperto	21,88	€ 17.504,00	€ 17.504,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- 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:

- € 1.750,40

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

€ 15.753,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 15.500,00

Relazione **Lotto 008** creata in data **05/01/2026**
Codice documento: E118-24-00108-008

La presente relazione si compone di pagine 86 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 025. Documentazione fotografica;
- 026. Documentazione catastale;
- 027. Documentazione ipotecaria;
- 028. 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. Samantha Spano

