

Esecuzione Forzata n.109/2021  
Romagnabanca Credito Cooperativo S.C.  
contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

promossa da  
**Romagnabanca Credito Cooperativo**  
**Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C.**  
in forma abbreviata  
**ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.**

Contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **0109/2021**

Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Avv. Barbara Fazi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465*  
*C.F.: ZGH5FN61B07H294X - P.Iva: 01924030404*

*Rimini (RN) - Via Lituania n.6*  
*Cellulare: 3356183834*  
*Email: [s.zaghini@alice.it](mailto:s.zaghini@alice.it) - [stefano.zaghini@geopec.it](mailto:stefano.zaghini@geopec.it)*

---

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



<b>Note Generali per i lotti:</b>	
<b>a)</b>	<p>Si fa rilevare che per una migliore fruibilità degli spazi ai lotti 002 e 003 sono stati attribuiti dei B.C.C. (beni comuni censibili a tutti i sub).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Con l'aggiudicazione del <b>lotto 002</b> il bene comune censibile a tutti i subalterni identificato al <b>Sub. 14 diverrà di esclusiva proprietà dell'aggiudicatario del lotto stesso</b> (nessun diritto avrà l'aggiudicatario del lotto 3).</li><li>- Con l'aggiudicazione del <b>lotto 003</b> il bene comune censibile a tutti i subalterni identificato al <b>Sub.15 diverrà di esclusiva proprietà dell'aggiudicatario del lotto stesso</b> (nessun diritto avrà l'aggiudicatario del lotto 2).</li><li>- Resta in comune a tutti i Subalterni il B.C.N.C. Sub16 - Corte Comune.</li></ul>
<b>b)</b>	<p>Si fa presente che i due fabbricati principali costituenti il compendio sono costruiti in aderenza tra loro, riconducibili a diversi proprietari legati da vincoli di parentela, situazione che ha determinato nello stato di fatto la creazione di servitù e promiscuità nell'utilizzo degli impianti. Si riporta di seguito una sintesi di quelle visibili/desumibili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Il contatore del gas dell'appartamento censito al Fog. 28 Mapp. 239 sub. 1 è alloggiato all'interno del vano contatori posto sulla muretta di recinzione con accesso dalla strada ove si trovano anche i due contatori degli immobili edificati sulla particella 91. Il vano contatori si ritiene sia in posizione "a cavallo" delle particelle 239 e 91 stesse. Si ritiene che la tubazione di collegamento tra l'unità abitativa censita al Fog. 28 Mapp. 239 sub. 1 ed il vano contatore si sviluppi in parte fuori terra ed in parte interrata sull'adiacente particella 91, Considerato che nella parte in superficie è installata la saracinesca di sicurezza/chiusura l'aggiudicatario dei beni identificati al lotto 001 dovrà a sua cura e spese procedere allo spostamento della tubazione in superficie all'interno della propria proprietà. Parimenti i proprietari/aggiudicatari dei beni identificati ai lotti 2 e 3 dovranno permettere l'accesso per lo spostamento della tubazione.</li><li>✓ Il contatore dell'energia elettrica dell'appartamento censito al Fog. 28 Mapp. 239 Sub. 1 è posizionato nel vano contatori posto all'interno della particella 91, per accedervi occorre entrare all'interno della stessa. Anche in questo caso si desume che le tubazioni che collegano il fabbricato di cui al lotto 001 al vano contatori attraversino la particella 91. Al fine di eliminare tale servitù l'aggiudicatario dei beni identificati al lotto 001 dovrà a sua cura e spese procedere allo spostamento del contatore nella propria proprietà con costi e modalità da richiedere agli organi competenti. Parimenti i proprietari/aggiudicatari dei beni identificati ai lotti 002 e 003 dovranno permettere l'accesso e/o qualsivoglia incombenza richiesta dall'ente preposto al fine dello spostamento del contatore.</li><li>✓ Si ritiene che gli impianti radiotelevisivi di tutte le unità del compendio oggetto di stima facciano capo all'antenna installata sulla copertura del fabbricato edificato sulla particella 91.</li></ul>

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Esecuzione Forzata n.109/2021  
Romagnabanca Credito Cooperativo S.C.  
contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

<p><b>c)</b> La tettoia posta sul retro della particella 91 ha copertura inclinata verso la confinante particella 239 con sconfinamento sulla stessa, conseguentemente le acque piovane defluiscono sulla particella 239.</p>
<p><b>d)</b> Si evidenzia che parte del rialzo ove si trova la veranda realizzata sulla particella 239 sconfini sull'adiacente particella 91. Considerato che la veranda è abusiva e non sanabile l'aggiudicatario del lotto 001 dovrà procedere con la rimozione del rialzo nella porzione ricadente in altra proprietà.</p>
<p><b>d)</b> Si fa presente che il confine di divisione tra la particella 91 e la particella 239 non è presente alla data di sopralluogo. La messa in pristino della divisione potrà essere realizzata a cura e spese degli aggiudicatari.</p>
<p><b>e)</b> L'impianto elettrico nei garage biciclette Sub.11 (lotto 002) e Sub.13 (lotto 003) attualmente risulta unico per entrambe le unità. Dalle informazioni ricevute tale impianto risulterebbe collegato con l'impianto dell'appartamento posto al piano primo Sub.12 – lotto 003. Consequentemente, previa verifica in loco delle informazioni sopra riportate, l'aggiudicatario del Lotto 002 per non incorrere in uso improprio di consumo di energia elettrica dovrà a sua cura e spese provvedere a realizzare proprio impianto elettrico allacciandosi al proprio contatore.</p>
<p><b>f)</b> L'impianto idrico che alimenta la fontana posta all'interno della corte censita al Sub.14 facente parte del lotto 002 è allacciato a tubazioni riconducibili all'impianto dell'appartamento posto al piano primo (lotto 003). L'aggiudicatario del lotto 002 per non incorrere in uso improprio di consumo di acqua dovrà a sua cura e spese provvedere ad allacciare la fontana al proprio contatore interrompendo l'attuale allaccio.</p>

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN) Viale Sirte n. 14 - Torre Pedrera  
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il lotto identifica una abitazione indipendente ed un garage realizzato in corpo accessorio distaccato dal fabbricato principale con annessa corte comune alle due unità immobiliari.

**A Abitazione indipendente**

Fabbricato realizzato in aderenza su un lato ad altro fabbricato avente stessa destinazione costituito da un'unica unità abitativa con accesso su corte comune con il bene identificato al **punto B** sito in Rimini (RN), Frazione Torre Pedrera, Viale Sirte n. 14 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità abitativa si sviluppa al piano terra/rialzato e risulta costituita da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno che funge da collegamento a due camere da letto ed al bagno.

Nel bagno, al centro, vi è piletta per lo scarico delle acque utilizzate per la doccia che è priva di box e relativo piatto.

Nei soffitti e nelle murature perimetrali vi sono tracce di umidità.

L'unità ha piano di calpestio rialzato rispetto all'area circostante e vi si accede dalla veranda anch'essa rialzata rispetto alla corte.

La veranda non risulta essere stata autorizzata ed è quindi da demolire.

Il lotto su cui insistono i beni descritti al punto **A** e **B** ha accesso pedonale su Viale Sirte mentre l'accesso carrabile, che risulta privo di cartello di autorizzazione, è posto su via interna.

Sulla corte insiste un gazebo posto in aderenza al garage identificato al punto **B**, manufatto non autorizzato che deve essere rimosso. Si precisa che il gazebo ha impianto di illuminazione alimentato con filo a vista volante proveniente da proprietà limitrofa.

Tale allaccio provvisorio dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario per non incorrere in utilizzo improprio di fornitura di energia elettrica.

Si fa rilevare che il lotto catastalmente risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo.

Si ritiene che la differenza di superficie derivi dalla realizzazione della strada interna. Per avere una esatta individuazione occorre procedere a misurazioni topografiche con utilizzo di idonea strumentazione elettronica, attività che si ritiene esuli dall'incarico affidato.

Il fabbricato è stato costruito nel 1956.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

- ✓ Abitazione piano terra/rialzato per **circa 63,53 mq.**
- ✓ Corte comune con altra unità stesso lotto di **circa 105,35 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n.14 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 28 - mappale 239 - sub. 1**, Zona Censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, posto al piano T, superficie catastale Totale 63 m<sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte 63 m<sup>2</sup> - Rendita 335,70 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* proprietà in regime di comunione dei beni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà in regime di comunione dei beni

*Coerenze:* corte comune, Sub. 6 (Mapp. 91), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- **Foglio 28 mappale 239** qualità Ente Urbano, superficie catastale 214 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Viale Sirte, Mapp. 91, Mapp. 388, Mapp.92, salvo altri.

## **B Garage.**

Garage realizzato in corpo distaccato realizzato sul retro del bene identificato al **punto A** avente accesso dalla corte comune con la medesima unità sito in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.14 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il bene, posto al piano terra, è costituito da unico locale con altezza variabile tra mt. 2,44 e mt. 3,12 circa avente il piano di calpestio posto a quota inferiore rispetto alla pavimentazione della corte circostante. La copertura è quella originaria con travi in legno. Si rilevano setolature e tracce di umidità di risalita nelle murature perimetrali. Il garage ha accesso carrabile con affaccio su via interna e accesso pedonale (posto lateralmente) dalla corte.

Si fa presente che alla data del sopralluogo, visto l'attuale utilizzo, l'unità era accessibile solo dalla porta pedonale in quanto contro la porta carrabile erano accatastati materiali.

Il garage è stato costruito nel 1957.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 18,05 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n. 16 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 28 - mappale 239 - sub. 2**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, classe 3 consistenza 15 m<sup>2</sup>, posto al piano T., superficie catastale 15 m<sup>2</sup> rendita: 120,08 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà in regime di comunione dei beni

- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà in regime di comunione dei beni

*Coerenze:* Corte comune, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 28 mappale 239** qualità Ente Urbano, superficie catastale 214 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Viale Sirte, Mappale 91, Mappale 388, Mapp.92, salvo altri.

## **Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**

## **Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

## **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure storiche aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegare agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

## **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Così si riassume lo stato patrimoniale:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* risulta coniugata con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\*

In calce agli Estratti di nascita e di matrimonio non risultano annotazioni.

Si fa rilevare che dall'estratto di nascita il Sig. \*\*\*\*\* risulta deceduto in data \*\*\*\*\*.

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5**.

Si precisa che non risulta registrata e trascritta dichiarazione di successione a favore degli eredi in morte Sig. \*\*\*\*\*.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Il fabbricato si trova in zona turistica, frazione Torre Pedrera.
<i>Servizi della zona</i>	Nelle immediate vicinanze si possono trovare tutti i servizi di base della frazione, scuole primarie, negozi, ufficio postale ecc. oltre ai servizi di spiaggia. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Turistiche e residenziali. Il fabbricato si trova tra la ferrovia e la linea di costa da cui dista circa 100 mt.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Si segnalano servizi pubblici con autobus di linea di collegamento con il centro città e con tutte le destinazioni turistiche limitrofe, la stazione ferroviaria della frazione di Torre Pedrera nelle immediate vicinanze e a circa 4 km. il casello autostradale Rimini Nord.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento viene utilizzato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* (comproprietaria), il garage viene utilizzato in promiscuità con parenti residenti nel fabbricato limitrofo senza titolo.

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 01.03.2022 - **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv.di assegnazione casa coniugale:*

**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 mutuo fondiario a favore di "Romagna Est Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa" contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , a firma di Notaio Moruzzi Chiara in data 27/12/2012 Rep.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

1270 – Racc. 933 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/01/2013 ai nn. R.P. 34 / R.G. 289.

Importo ipoteca: 940.000,00

Importo capitale: 470.000,00

Romagna Est Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa domiciliata in Savignano sul Rubicone (FC), Corso Perticari n. 25/27.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di RomagnaBanca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. contro \*\*\*\*\* \*, \*\*\*\*\* \*, \*\*\*\*\* \*, \*\*\*\*\* \*, \*\*\*\*\* \* a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 12/07/2021 al nn. 2583/2021 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/07/2021 ai nn. R.P. 8263 / R.G. 11843  
Romagna Banca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. elegge domicilio c/o Avv. Giorgio Magnani con studio in Gambettola, P.zza Cavour n. 9/A, pec: [avvgiorgiomagnani@cnfpec.it](mailto:avvgiorgiomagnani@cnfpec.it)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Nessuna**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 940.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 329,00</b>
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 729,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/06/2022 è allegato al numero 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia beni:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- a) Il fabbricato principale ha dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato. Si precisa che per quanto riguarda la maggior ampiezza in larghezza, dedotto lo spessore dell'isolamento "cappotto termico" la differenza risulta riconducibile alle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis L.R. n. 23/2004. Per quanto riguarda la maggior ampiezza in lunghezza la stessa non risulta riconducibile alle tolleranze costruttive e quindi sarà necessario predisporre pratica in sanatoria ai sensi dell'art.17 L.R. n. 23/2004.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Si precisa che su tale fabbricato risulta essere stata rilasciata autorizzazione in Sanatoria “tombale” ma a seguito di colloqui intercorsi con \*\*\*\*\* del Comune di Rimini è emerso che la Sanatoria fa riferimento a modifiche estetiche in porzione di fabbricato ad uso residenziale e quindi la differenza di ingombro rilevata non può esservi ricondotta.

- b) All'interno dell'appartamento vi sono demolizioni / costruzioni di pareti e/o tamponamenti / aperture di porte su murature che non rientrano nella comunicazione di Sanatoria ai sensi dell'Art. 48 della Legge 47/1985. Tali modifiche dovranno essere regolarizzate con pratica edile in Sanatoria.
- c) Il garage è stato regolarizzato con Autorizzazione in Sanatoria n. 876 del 12/10/89.  
Dalla documentazione fotografica allegata alla pratica di sanatoria si evince la presenza di una finestra sul lato che attualmente risulta tamponata e quindi da regolarizzare con pratica edile in Sanatoria.
- d) Fronte l'accesso all'abitazione è stata realizzata una veranda che non risulta autorizzata, manufatto non sanabile che dovrà essere demolito.
- e) In aderenza al garage è stato installato un gazebo non autorizzato che non rispetta neanche le distanze dai confini, manufatto non sanabile che dovrà essere rimosso.

Il costo **minimo** per la presentazione di una unica pratica in Sanatoria riferita a tutti gli abusi sanabili è di 2.000,00 euro incrementabile per maggiori oneri non precisabili in questa sede. Si precisa che gli importi effettivi, sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento, oltre alle necessarie spese tecniche.

Si evidenzia che le modalità e/o informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione delle unità immobiliari derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale che non rilascia parere scritto e quindi oggetto di eventuale futura diversa interpretazione.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Non risulta ad oggi presentata la richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità. Della situazione rilevata e dei relativi costi inerenti alla sanatoria ed alle spese tecniche si terrà conto nella determinazione del valore del bene.

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria del garage presenta difformità che non hanno impatto sulla rendita catastale e quindi non si ritiene di procedere con aggiornamento catastale.

La planimetria catastale dell'abitazione presenta difformità interne oltre la mancata rappresentazione della veranda che risulta abusiva e non sanabile. Si ritiene non indispensabile procedere all'aggiornamento catastale.

Si resta comunque a disposizione per procedere con le pratiche necessarie al fine degli aggiornamenti catastali qualora venga ritenuto necessario procedere in tal senso.

Si precisa che l'intestazione catastale non è aggiornata in quanto alla data di redazione del presente elaborato non risulta essere stata depositata denuncia di successione e relativa richiesta di voltura di uno dei proprietari.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

#### 4.4. Vincoli a favore della proprietà

##### 4.4.1 Servitù:

**Non si rilevano servitù trascritte.**

Si evidenzia come nello stato di fatto si sia riscontrata la presenza di canalizzazione di utenze, di scoli delle acque meteoriche e di possibili ulteriori elementi non visibili derivanti dalla promiscuità dei diversi lotti riconducibili allo stesso compendio oggetto di stima nei diversi lotti.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile,	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* comproprietaria per la quota di un mezzo dal 29/11/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Barbara Ciacci di Riccione in data 29/11/1991, Rep. 52984, Racc. 1970 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 11/12/1991 ai n. R.G. 10590, R.P. 7856.
  - \*\*\*\*\* \*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* comproprietario per la quota di un mezzo dal 29/11/1991 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Notaio Barbara Ciacci di Riccione in data 29/11/1991, Rep. 52984, Racc. 1970 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 11/12/1991 ai n. R.G. 10590, R.P. 7856.
- Ognuno per la propria quota da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.
- Si precisa che alla data di stesura della presente relazione non risulta essere stata presentata dichiarazione di successione in relazione al decesso del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* avvenuto in data \*\*\*\*\*.

##### 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

#### 7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n.1550 del 13/12/1950 in ditta \*\*\*\*\*
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n.1026 del 13/09/1956 in ditta \*\*\*\*\*
- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n. 128 del 20/02/1957 in ditta \*\*\*\*\*
- ✓ Comunicazione ai sensi dell' Art. 48 della Legge n.47/85 Prot.31897 del 21/06/1986 in ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ Autorizzazione in Sanatoria n.876 del 12/10/1989 in Ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ I fabbricati oggetto di stima sono privi del certificato di abitabilità/agibilità.

Si sono reperiti gli elaborati grafici presso l'ufficio tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare lo stato di fatto.

**Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto.**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

## A – Abitazione indipendente

Unità immobiliare indipendente che si sviluppa al piano terra/rialzato con accesso pedonale posto su Viale Sirte n. 14 ed accesso carrabile posto su strada interna, in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il fabbricato è stato costruito nel 1956 e si ritiene che sia stato oggetto di interventi minimali di manutenzione straordinaria non databili.

### Attestazione di Prestazione Energetica

In data 06/07/2022 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "G" – Allegato n. 6**

### Destinazione urbanistica:

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in:  
Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	63,53	1.00	63,53
Corte comune con bene identificato alla lettera "B"	Sup. reale lorda	105,35	0,10	10,54
<b>Totale mq.</b>		<b>168,88</b>		<b>74,07</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solai:</i>	Il solaio di copertura non è rilevabile.
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a falde con manto di tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	In legno con vetro camera, zanzariere, tapparelle in PVC e inferriate metalliche apribili.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato con presenza di cappotto termico da cm. 4,00.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in betonella.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione dell'unità è in gres porcellanato, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

Impianti:

<i>Aria condizionata:</i>	Presente macchina esterna con split posizionato nel disimpegno.
<i>Termico:</i>	Autonomo alimentato a gas di rete.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

Esecuzione Forzata n.109/2021  
Romagnabanca Credito Cooperativo S.C.  
contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

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

<b>Abitazione censita N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 239 - Sub. 1</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza min/max</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano Terra</b>				
Ingresso / Soggiorno	11,45	2,83	N	Sufficiente
Cucina	11,83	2,83	NE	Sufficiente
Disimpegno	2,35	///	///	Sufficiente
Bagno	4,64	2,81	E	Sufficiente
Camera 1	13,35	2,81	SE	Sufficiente
Camera 2	9,01	2,81	S	Sufficiente
<b>Totale abitazione</b>	<b>52,63</b>			
<b>Piano terra</b>				
Corte	105,35	///	NES	Sufficiente
<b>Totale aree scoperte</b>	<b>105,35</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**B – Garage**

Garage posto al piano terra con accesso carrabile sulla corte cui si accede da strada interna, sito in Rimini, Viale Sirte n. 14 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità è stata realizzata nel 1957 e non risultano interventi manutentivi.

**Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

**Destinazione urbanistica:**

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in:

Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Garage	Sup. reale lorda	18,05	0,50	9,03
	<b>Totale mq.</b>	<b>18,05</b>		<b>9,03</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solaio di copertura</i>	Travi in legno e travicelli con sovrastanti tavole.
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a falde con manto di tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Porta carrabile metallica del tipo basculante, portone di accesso laterale in alluminio e vetro.
-------------------------	--

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione indipendente

*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
Superfici abitative e accessori	<b>74,07</b>	2.300,00	€ 170.361,00
			<b>€ 170.361,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 170.361,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 170.361,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 170.361,00</b>

#### B. Garage

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage	<b>9,03</b>	2.300,00	€ 20.769,00
			<b>€ 20.769,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 20.769,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.769,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 20.769,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Abitazione indipendente e corte</b>	<b>74,07</b>	<b>€ 170.361,00</b>	<b>€ 170.361,00</b>
<b>B</b>	<b>Garage</b>	<b>9,03</b>	<b>€ 20.769,00</b>	<b>€ 20.769,00</b>
			<b>€ 191.130,00</b>	<b>€ 191.130,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 191.130,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 19.113,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 172.000,00
--	--------------

**Beni in Rimini (RN) Viale Sirte n. 16 - Torre Pedrera  
Lotto 002**

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

I beni descritti al **lotto 002** hanno accesso pedonale e carrabile su Viale Sirte, accesso comune con i beni identificati al **lotto 003** (Beni Fog. 28 – Mapp. 91 – Sub.12, Sub.13, Sub. 8, Sub. 15).

L'accesso carrabile risulta privo di cartello di autorizzazione comunale.

L'impianto fognario risulta comune ai beni identificati ai **lotti 002 e 003**.

Il presente lotto identifica un appartamento al piano terra/rialzato, un garage per biciclette distaccato dal fabbricato principale oltre a bene comune censibile costituito da tettoia con relativa corte che in seguito all'aggiudicazione del lotto sarà comune alle due unità immobiliari del presente lotto.

**A. Appartamento piano terra/rialzato**

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato realizzato in aderenza su un lato ad altro fabbricato avente stessa destinazione d'uso sito in Rimini (RN), Frazione Torre Pedrera, Viale Sirte n. 16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

All'appartamento posto al piano terra/rialzato si accede, tramite due gradini, dalla corte comune a tutte le unità edificate sulla particella.

L'unità immobiliare risulta costituita da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, da tale locale si accede al disimpegno che funge da collegamento alle due camere da letto ed al bagno.

La cucina/pranzo è dotata di porta/finestra e/o portone dal quale si accede alla corte identificata al **punto C**.

Dalla corte identificata al **punto C** si accede sia al locale ricavato nel sottoscala facente parte della presente unità abitativa sia al garage biciclette identificato al **punto B**.

L'unità risulta essere dotata di impianto di condizionamento mediante macchine esterne e tre split interni posti nelle camere e nella cucina.

Nelle camere da letto e nel locale sottoscala è installato allarme del tipo volumetrico.

Nei soffitti, con particolare riferimento al bagno, sono visibili tracce di umidità.

Si fa infine rilevare che alla data del sopralluogo mediante canalizzazione volante veniva garantita alimentazione elettrica al gazebo posto in altra proprietà, la rimozione/distacco di tale allaccio precario dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario del presente lotto.

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente negli anni '50 il primo progetto reperito con riferimento a sistemazione e sopraelevazione di fabbricato già esistente è del 1961.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

- ✓ Appartamento piano terra/rialzato per **circa 74,13 mq.**
- ✓ Superficie accessoria sotto scala per **circa 2,92 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n.16 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 28 - mappale 91 - sub. 10 (ex sub. 6)**, Zona Censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, posto al piano T, superficie catastale Totale 74 m<sup>2</sup>  
Totale escluso aree scoperte 74 m<sup>2</sup> - Rendita 335,70 euro.

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Intestata a:

- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà  $\frac{1}{2}$ .

*Coerenze:* corte comune Sub. 14, corte comune Sub. 16, vano scala Sub. 15, Map. 239, salvo altri. .

N.C.T. Catasto Terreni:

- **Foglio 28 mappale 91** qualità Ente Urbano, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>.  
*Coerenze:* Viale Sirte, Mapp. 90, Mapp. 388, Mapp. 239, salvo altri.

## **B. Garage biciclette**

Garage biciclette realizzato in corpo distaccato sul retro del fabbricato principale avente accesso dalla corte comune censita come B.C.C. che viene stimata al punto C che comunica con altra corte comune a tutte le unità dei fabbricati siti in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il bene posto al piano terra è ricavato dalla divisione fittizia in due unità immobiliari dell'originario locale che nel complesso occupa la totalità del piano terra del corpo accessorio.

Il locale ha pavimentazione in getto di calcestruzzo con pareti intonacate mentre il soffitto non risulta intonacato con travetti in cls a vista, l'altezza è pari a mt. 2,99 circa misurata sotto i travetti.

Il piano di calpestio è posto a quota inferiore (per mt. 0,08 circa) rispetto alla pavimentazione della corte circostante ma non risulta presente griglia per la raccolta delle acque meteoriche.

Il garage biciclette ha accesso tramite porta avente larghezza pari a mt. 0,75 circa. Il locale risulta finestrato.

L'impianto elettrico esistente è comune con l'altro garage biciclette facente parte dei beni identificati al **lotto 003**.

Non si è potuto verificare a quale contatore sia collegato l'impianto, un comproprietario afferma che sia collegato con l'appartamento posto al piano primo descritto al **lotto 003**.

Si dà atto che l'aggiudicatario del presente lotto, qualora l'informazione venisse confermata, non potrà usufruire dell'impianto elettrico/illuminazione esistente ma dovrà a sua cura e spese procedere con il distacco dall'attuale impianto con realizzazione di un nuovo impianto da collegare alla propria utenza di servizio. In mancanza si avrebbe utilizzo improprio di fornitura di energia elettrica.

Il garage nella pratica di condono viene dichiarato come costruito nel 1961.

Il garage sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 17,35 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n. 16 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 28 - mappale 91 - sub. 11 (ex sub. 6)** Zona Censuaria 2, Categoria C/6, classe 3 consistenza 15 m<sup>2</sup>, posto al piano T., superficie catastale 18 m<sup>2</sup> rendita: 120,08 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\* proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà  $\frac{1}{2}$ .

*Coerenze:* corte comune Sub. 14, corte comune Sub. 16, Sub. 13, Mapp. 388, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 28 mappale 91** qualità Ente Urbano, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Viale Sirte, Mapp. 90, Mapp. 388, Mapp.239, salvo altri.

### **C. Tettoia / Corte Comune (B.C.C.)**

Tettoia / corte comune attualmente censita come comune a tutti i subalterni presenti sul mappale 91 che con il presente progetto divisionale verrà ceduta all'aggiudicatario del presente lotto.

L'accesso al bene avviene da altra corte comune a tutte le unità dei fabbricati siti in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

La corte è posta sul retro del fabbricato principale in parziale adiacenza al corpo accessorio e confina con altre proprietà.

Si fa rilevare come precedentemente precisato che la recinzione di divisione tra la particella 91 su cui insiste la corte e la particella 239 confinante non è presente alla data di sopralluogo. La messa in pristino della divisione potrà essere realizzata a cura e spese degli aggiudicatari.

La tettoia posta sul retro della particella 91 ha copertura inclinata verso la confinante particella 239 con sconfinamento sulla stessa, conseguentemente le acque piovane defluiscono sulla particella 239.

Posto sotto la tettoia è presente un lavapanni che utilizza l'impianto idrico collegato al contatore dell'appartamento descritto nel **lotto 003**.

L'aggiudicatario del presente lotto non potrà usufruire dell'impianto idrico esistente ma dovrà a sua cura e spese procedere con il distacco dall'attuale impianto e con realizzazione di nuovo impianto collegato al proprio contatore al fine di non incorrere in utilizzo improprio di utenze altrui.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 12,85 mq.** a corte comune e **circa 6,44 mq.** a tettoia.

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n. 16 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 28 - mappale 91 - sub. 14**, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, classe 2, consistenza 6 m<sup>2</sup>, posto al piano T., superficie catastale 7 m<sup>2</sup> rendita: 41,83 euro.

Non risulta intestazione in quanto trattasi di B.C.C.

*Coerenze:* corte comune Sub. 16, Sub. 11, Sub. 10, Mapp. 239, Mapp. 388, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 28 mappale 239** qualità Ente Urbano, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Viale Sirte, Mappale 91, Mappale 388, salvo altri.

**Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica**

**Allegato n. 2 - Documentazione Catastale**

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

## VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure storiche aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

## REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* risulta coniugata con \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* dal 11/04/1992.

In calce agli Estratti di nascita risulta annotazione: "L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Rimini (FO) Anno 1992 Parte 2 Serie A Numero 78 P.2S.A"

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5**.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Il fabbricato si trova in zona turistica, frazione Torre Pedrera.
<i>Servizi della zona</i>	Nelle immediate vicinanze si possono trovare tutti i servizi di base della frazione, scuole primarie, negozi, ufficio postale ecc. oltre ai servizi di spiaggia. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Turistiche e residenziali. Il fabbricato si trova tra la ferrovia e la linea di costa da cui dista circa 100 mt.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Si segnalano servizi pubblici con autobus di linea di collegamento con il centro città e con tutte le destinazioni turistiche limitrofe, la stazione ferroviaria della frazione di Torre Pedrera nelle immediate vicinanze e a circa 4 km. il casello autostradale Rimini Nord.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento viene utilizzato dalla proprietà.

Le restanti unità vengono utilizzate da tutti i proprietari delle unità presenti sulla particella 91.

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in riferimento ai beni alla data del 01.03.2022 - **Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv.di assegnazione casa coniugale:

**Nessuna**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

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 mutuo fondiario a favore di “Romagna Est Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa” contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , a firma di Notaio Moruzzi Chiara in data 27/12/2012 Rep. 1270 – Racc. 933 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 09/01/2013 ai nn. R.P. 34 / R.G. 289.  
Importo ipoteca: 940.000,00  
Importo capitale: 470.000,00  
Romagna Est Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa domiciliata in Savignano sul Rubicone (FC), Corso Peticari n. 25/27.
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , a firma Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 21/05/2019 ai nn. 1784/13719 iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 21/05/2019 ai nn. R.G. 7493 – R.P. 1189.  
Tale iscrizione è riferita agli attuali sub. 10 e Sub. 11 (ex Sub. 6) per la quota di comproprietà della Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* corrispondente a  $\frac{3}{4}$ .  
Importo ipoteca: 71.813,24  
importo capitale: 35.906,62  
Agenzia delle Entrate – Riscossione Spa domiciliata in Rimini, Via IV Novembre n. 21

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di RomagnaBanca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 12/07/2021 al nn. 2583/2021 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/07/2021 ai nn. R.P. 8263 / R.G. 11843  
Romagna Banca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. elegge domicilio c/o Avv. Giorgio Magnani con studio in Gambettola, P.zza Cavour n. 9/A, pec: [avvgiorgiomagnani@cnfpec.it](mailto:avvgiorgiomagnani@cnfpec.it)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Nessuna**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.382,07 di cui € 782,07 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Per il B.C.C. (Tettoia / Corte) è stata presentata pratica di aggiornamento catastale come autorizzato dal Giudice della procedura.

#### 4.4. Vincoli a favore della proprietà

##### 4.4.1 Servitù:

**Nessuna**

Si evidenzia come nello stato di fatto si sia riscontrata la presenza di canalizzazione di utenze, di scoli delle acque meteoriche e di possibili ulteriori elementi non visibili derivanti dalla promiscuità dei diversi lotti riconducibili allo stesso compendio oggetto di stima nei diversi lotti.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* comproprietaria per la quota di un quarto in regime di comunione legale dei beni e la quota di un mezzo dal 18/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita/donazione a firma Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 18/03/1999, Rep. 101710, Racc. 4695 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 13/04/1999 ai n. R.G. 3737,3738,3739,3740,3741,3742 R.P. 2373,2374,2375,2376,2377,2378.

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* comproprietario per la quota di un quarto in regime di comunione legale dei beni dal 18/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita/donazione a firma Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 18/03/1999, Rep. 101710, Racc. 4695 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 13/04/1999 ai n. R.G. 3737,3738,3739,3740,3741,3742 R.P. 2373,2374,2375,2376,2377,2378.

Ognuno per la propria quota da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

##### 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

#### 7. PRATICHE EDILIZIE

✓ Decisione circa domanda di costruzione n.1165/61 del 31/08/1961 in ditta \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

✓ Sospensione di determinazione su domanda di Licenza Edilizia Prog.945/69 del 21/05/1969.

✓ Comunicazione ai sensi dell'Art. 48 della Legge n.47/85 Prot.31896 del 21/06/1986 in ditta \*\*\*\*\*.

✓ Sanatoria n.1567 del 16/10/1990 in Ditta \*\*\*\*\*. Si fa presente che la sanatoria così riporta:

“La presente -CONCESSIONE- costituisce NULLA-OSTA urbanistico ai sensi della L.R.n.47 del 7/12/78 integrata dalla L.R. n° 23 del 29/3/89 per la richiesta a norma di Legge, a cura dell'interessato, del certificato di ABITABILITA' o AGIBILITA' ai sensi

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

del 14° comma dell'art.35 della L. n° 47 del 28/2/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Non risulta ad oggi presentata la richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

Si sono reperiti gli elaborati grafici presso l'ufficio tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare lo stato di fatto.

**Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto.**

#### **A – Appartamento piano terra / rialzato**

Appartamento posto al piano terra/rialzato avente accesso in comune con le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Rimini Viale Sirte n. 16.

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

Il fabbricato si presume realizzato nei primi anni '50, il primo progetto reperito è del 1961 e ha come oggetto "sistemazione piano terra e sopraelevazione".

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

In data 06/07/2022 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "F"** – **Allegato n. 6**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in:

Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	74,13	1,00	74,13
Superficie accessoria (sottoscala)	Sup. reale lorda	2,92	0,20	0,58
<b>Totale mq.</b>		<b>77,05</b>		<b>74,71</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solai:</i>	Il solaio di copertura in latero cemento.
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a falde con manto di tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	In legno con vetro camera, tapparelle in PVC.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato con presenza di cappotto termico da cm. 4,00 su due lati.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in betonella.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione dell'unità è in gres porcellanato, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

Impianti:

<i>Aria condizionata:</i>	Presente macchine esterne con split posizionati nelle camere da letto e nella cucina.
<i>Allarme:</i>	Allarme volumetrico nelle camere e nel sottoscala.
<i>Termico:</i>	Autonomo alimentato a gas di rete.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.	

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

<b>Appartamento censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 10</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza min/max</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano Terra / rialzato</b>				
Ingresso / Soggiorno	10,80	2,92	N	Sufficiente
Cucina	14,65	2,94	S	Sufficiente
Disimpegno	1,60	///	///	Sufficiente
Bagno	4,77	2,95	O	Sufficiente
Camera 1	13,33	2,94	O	Sufficiente
Camera 2	14,21	2,94	N/O	Sufficiente
Sottoscala	2,17	/	S	Insufficiente
<b>Totale abitazione</b>	<b>61,53</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**B – Garage biciclette**

Garage biciclette posto al piano terra con accesso della larghezza di circa mt 0,75 dalla corte comune censita come B.C.C. che viene stimata al punto C che comunica con altra corte comune a tutte le unità dei fabbricati siti in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità è stata dichiarata nella pratica di condono come realizzata nel 1961 e non risultano interventi manutentivi.

**Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

**Destinazione urbanistica:**

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in:  
Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Garage biciclette	Sup. reale lorda	17,35	0,40	6,94
	<b>Totale mq.</b>	<b>17,35</b>		<b>6,94</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura in muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solaio</i>	In travetti in cls con sovrastanti tavelloni in laterizio
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a terrazza impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	Porta pedonale in legno con inserto superiore di vetro e finestra in legno con vetro singolo.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato, con segni di vetustà.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in betonella.
<i>Pavim. Interna:</i>	In mattonelle di cls

**Impianti:**

<i>Elettrico:</i>	Presente, impianto unico per entrambe le unità stimate in lotti diversi
-------------------	---

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

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

Garage biciclette censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 11				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
<b>Piano Terra</b>				
Garage biciclette	15,05	2,99 sotto trave	E/S	Sufficienti
<b>Totale Terra</b>	<b>15,05</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**C – Tettoia / Corte (B.C.C.)**

Corte con sovrastante tettoia posta sul retro del fabbricato principale dalla quale si accede sia al garage descritto al **punto B** che al sottoscala facente parte dell'unità descritta al **punto A**.

La tettoia viene dichiarata nel condono come realizzata nel 1961 non risultano interventi manutentivi.

Il tutto attualmente censito come comune a tutti i subalterni presenti sul mappale 91 che con il presente progetto divisionale verrà ceduto all'aggiudicatario del presente lotto.

Bene sito in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

**Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

**Destinazione urbanistica:**

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in:

Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corte	Sup. reale lorda	12,85	0,07	0,90
Tettoia	Sup. reale lorda	6,44	0,30	1,93
<b>Totale mq.</b>		<b>19,29</b>		<b>2,83</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali</i> <i>Tettoia</i>	Montanti metallici
--	--------------------

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

<i>Fondazioni:</i>	Non presenti
<i>Solaio di copertura</i>	Montanti metallici
<i>Copertura:</i>	Una falda con lastre ondulate.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in betonella.
Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.	

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

<b>Tettoia / Corte (B.C.C.) censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 14</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza min/max</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano Terra</b>				
Tettoia	6,44	2,04 / 2,77	N/E/S	Sufficiente
Corte	12,85	/	N/E/S	Buona
<b>Totale Terra</b>	<b>19,29</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2<sup>a</sup> Semestre 2021 riporta per i fabbricati ubicati in zona “D2 – Zona periferica / Torre Pedrera Mare” riferiti ad abitazioni civili valori compresi tra euro 1.850,00 e 2,500,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata Giugno 2022 cita valori compresi tra euro 1.632,00 ed euro 2.202,00 al metro quadro per abitazioni di tipo civile.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima si è tenuto conto dell’ubicazione, dello stato di conservazione/ finitura, della sua superficie e delle difformità urbanistiche rilevate.

Si evidenzia nelle caratteristiche rilevanti la vicinanza al mare e la mancanza di garage per autovetture / posto auto.

Si è dovuto infine tenere conto della necessità di procedere alla separazione degli impianti idrici ed idraulici per alcune aree / porzioni in considerazione dell’attuale promiscuità delle utenze in essere.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a mq. di euro **2.150,00 in relazione all’appartamento ed un valore di euro 2.000,00 a mq. per le porzioni accessorie.**

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento piano terra / rialzato

*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
Superfici abitative e accessori	74,71	2.150,00	€ 160.626,50
			<b>€ 160.626,50</b>

- Valore corpo:	€ 160.626,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 160.626,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 160.626,50

#### B. Garage biciclette

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage biciclette	6,94	2.000,00	€ 13.880,00
			<b>€ 13.880,00</b>

- Valore corpo:	€ 13.880,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.880,00

#### C. Tettoia / Corte (B.C.C.)

*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
Tettoia / Corte	2,83	2.000,00	€ 5.660,00
			<b>€ 6.084,50</b>

- Valore corpo:	€ 5.660,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.660,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano terra/rialzato	74,07	€ 160.626,50	€ 160.626,50
B	Garage biciclette	6,94	€ 13.880,00	€ 13.880,00
C	Tettoia / Corte (B.C.C.)	2,83	€ 5.660,00	€ 5.660,00
			<b>€ 180.166,50</b>	<b>€ 180.166,50</b>

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Esecuzione Forzata n.109/2021  
Romagnabanca Credito Cooperativo S.C.  
contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

VALORE NETTO	€ 180.166,50
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 18.016,65

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 162.000,00
--	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 06/07/2022  
Codice documento: 0109/2021-002

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN) Viale Sirte n. 16 - Torre Pedrera  
Lotto 003**

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

I beni descritti hanno accesso pedonale e carrabile su Viale Sirte, accesso comune con i beni identificati al **lotto 002** (Beni Fog. 28 – Mapp. 91 – Sub.10, Sub.11, Sub. 14).

L'accesso carrabile risulta privo di cartello di autorizzazione comunale.

L'impianto fognario risulta comune ai beni identificati ai **lotti 003** e **002**.

Il presente lotto identifica un appartamento al piano primo, un garage per biciclette posto al piano terra distaccato dal fabbricato principale, un appartamento al piano secondo/sottotetto, oltre al bene comune censibile consistente nel vano scala e terrazzo/lastrico solare del corpo accessorio che a seguito dell'aggiudicazione diverrà comune solo ai beni del presente lotto.

**A. Appartamento piano primo**

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato realizzato in aderenza su un lato ad altro fabbricato avente stessa destinazione d'uso sito in Rimini (RN), Frazione Torre Pedrera, Viale Sirte n. 16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

All'appartamento posto al piano primo si accede, sul lato del fabbricato tramite vano scala coperto che comunica con la corte comune a tutte le unità edificate sulla particella.

L'unità immobiliare risulta costituita da cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno che funge da collegamento alle due camere da letto e bagno.

Una camera ed il soggiorno si affacciano sul balcone posto su Viale Sirte.

Fa parte altresì dell'unità una veranda che non è altro che il pianerottolo della scala isolato dalle rampe scale mediante infissi in alluminio e vetro. Dalla veranda si accede ad un ripostiglio ricavato nel fabbricato accessorio posto sul retro del fabbricato.

I locali abitativi sono controsoffittati ad altezze diverse e con materiali diversi.

Nel bagno al centro vi è piletta per lo scarico delle acque utilizzate per la doccia che è priva di box e relativo piatto.

L'unità risulta essere dotata di impianto di condizionamento mediante macchine esterne e 2 split interni posti in una camera e nella cucina.

L'impianto idrico ed elettrico sono in comune con quelli dell'appartamento identificato alla lettera C.

Il ripostiglio è parzialmente al grezzo ed è dotato di due finestre.

All'interno del locale è presente una canna fumaria che risulta intonacata ma che si ritiene sia in eternit.

Si evidenzia che l'accesso all'appartamento posto al piano secondo/sottotetto ed al terrazzo/ lastrico solare (Beni identificati alle lettere **C** e **D**) avviene tramite la veranda che costituisce parte del presente bene.

L'utenza elettrica a servizio dell'unità alimenta sia il garage biciclette oggetto di stima del presente bene che il garage facente parte del lotto 002 (su affermazione di un comproprietario) e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla sistemazione dell'impianto sulla base delle porzioni di proprietà.

Si rileva che la fontana posta all'esterno nella corte comune, oggetto di stima nel lotto 002, è allacciata all'impianto idrico della presente unità, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere all'esclusione dal proprio impianto della tubazione che attualmente alimenta la fontana.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente negli anni '50 il primo progetto reperito con riferimento a sistemazione e sopraelevazione di fabbricato già esistente è del 1961.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

✓ Appartamento piano primo per complessivi **circa 112,85 mq.** di cui circa 74,07 mq. per superfici abitative, circa 6,75 mq. per balcone, circa 4,47 mq. per veranda e circa 27,56 mq. per ripostiglio in corpo accessorio.

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n.16 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 28 - mappale 91 - sub. 12 (ex sub. 7)**, Zona Censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, posto al piano 1, superficie catastale Totale 108 m<sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte 106 m<sup>2</sup> - Rendita 369,27 euro.

Intestata a:

- Giorgetti Ivan proprietà 1/1

*Coerenze:* Vano scala Sub.15, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- **Foglio 28 mappale 91** qualità Ente Urbano, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Viale Sirte, Mapp. 90, Mapp. 388, Mapp. 239, salvo altri.

## **B. Garage biciclette**

Garage biciclette realizzato in corpo distaccato sul retro del fabbricato principale avente accesso della larghezza di circa mt.1,75 dalla corte comune a tutte le unità edificate sulla particella, sito in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Il bene posto al piano terra è ricavato dalla divisione fittizia in due unità immobiliari dell'originario locale che nel complesso occupa la totalità del piano terra del corpo accessorio.

Il locale ha pavimentazione in getto di calcestruzzo con pareti intonacate mentre il soffitto non risulta intonacato con travetti in cls a vista, l'altezza è pari a mt. 2,99 circa misurata sotto i travetti.

Il piano di calpestio è posto a quota inferiore (per mt. 0,08 circa) rispetto alla pavimentazione della corte circostante e fronte l'accesso dell'unità è stata posta griglia per la raccolta delle acque meteoriche.

Il garage biciclette ha accesso tramite porta scorrevole sul muro perimetrale esterno avente larghezza pari a mt. 1,75 circa.

Il locale non risulta finestrato.

L'impianto elettrico esistente è comune con l'altro garage biciclette facente parte dei beni identificati al **lotto 002**.

Non si è potuto verificare a quale contatore sia collegato l'impianto, un comproprietario afferma che esso sia collegato con l'appartamento posto al piano primo oggetto della presente stima.

Si dà atto che l'aggiudicatario del presente lotto qualora l'informazione venisse confermata dovrà a sua cura e spese procedere all'interruzione di energia alle porzioni riconducibili ad altra proprietà mediante modifica dell'impianto stesso.

Il garage nella pratica di condono viene dichiarato come costruito nel 1961.

Il garage sviluppa una superficie lorda complessiva di **circa 10,05 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n. 16 come di seguito riportato:

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 28 - mappale 91 - sub. 13 (ex sub. 7)** Zona Censuaria 2, Categoria C/6, classe 3 consistenza 9 m<sup>2</sup>, posto al piano T., superficie catastale 10 m<sup>2</sup> rendita: 72,05 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* proprietà 1/1

*Coerenze:* corte comune Sub. 16, Sub. 11, Map. 388, Mapp. 90, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni al:

- **Foglio 28 mappale 91** qualità Ente Urbano, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>.

*Coerenze:* Viale Sirte, Mapp. 90, Mapp. 388, Mapp.239, salvo altri.

**C. Appartamento piano secondo/sottotetto**

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato realizzato in aderenza su un lato ad altro fabbricato avente stessa destinazione d'uso sito in Rimini (RN), Frazione Torre Pedrera, Viale Sirte n. 16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

All'appartamento posto al piano secondo/sottotetto si accede sul lato del fabbricato tramite vano scala coperto che comunica con la corte comune a tutte le unità edificate sulla particella.

Si evidenzia che nel vano scala risulta conglobata la veranda che fa parte del bene identificato alla lettera A.

L'unità immobiliare risulta costituita da cucina/pranzo, disimpegno che funge da collegamento al soggiorno, alle due camere da letto e al bagno.

I locali abitativi hanno altezza minima pari a circa mt. 1,69 e massima pari a circa mt. 3,37. Tutti i vani risultano finestrati.

Il piano di calpestio del bagno risulta essere posto a quota rialzata di circa 17 cm. rispetto ai vani adiacenti.

Il bagno risulta essere l'unico vano pavimentato.

All'interno del bagno si trova un boiler elettrico. L'impianto idrico ed elettrico sono in comune con quelli dell'appartamento identificato alla lettera A. Non risulta presente impianto di riscaldamento.

L'unità è stata autorizzata con pratica di Sanatoria per la quale non risulta essere stata presentata richiesta di agibilità.

L'unità, come da pratica di condono edilizio, è stata realizzata nel 1969 in sopraelevazione di fabbricato preesistente.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

✓ Appartamento piano secondo/sottotetto per **circa 74,07 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Sirte n.16 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 28 - mappale 91 - sub. 8** Zona Censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, posto al piano 2, superficie catastale Totale 74 m<sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte 74 m<sup>2</sup> - Rendita 302,13 euro.

Intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* proprietà 4/8

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* proprietà 1/8 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* proprietà 1/8 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* \*\*\*\* proprietà 2/8

*Coerenze:* Vano scala Sub.15, salvo altri.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

##### Beni identificati alle lettere A e B – Mapp. 91 – Sub. 12 -13

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, ha contratto matrimonio con \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono riportate le seguenti annotazioni:
  - *“con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 29/12/2010 n. 5613/2010 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 14/12/2010 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Talamello, 17/01/2011. L'Ufficiale dello Stato Civile. F.to Novelli Anna”*
  - *“con sentenza del Tribunale di Rimini n. R.G. 1681/15 Sent. n. 1047/15 in data 29/10/2015 passata in giudicato il 29/10/2015 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto. Talamello, Il 09/11/2015. L'Ufficiale dello Stato Civile. Daniela Mosconi.”*

##### Beni identificati alla lettera C – Mapp. 91 Sub. 8

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, ha contratto matrimonio con \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono riportate le seguenti annotazioni:
  - *“con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 29/12/2010 n. 5613/2010 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 14/12/2010 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Talamello, 17/01/2011. L'Ufficiale dello Stato Civile. F.to Novelli Anna”*
  - *“con sentenza del Tribunale di Rimini n. R.G. 1681/15 Sent. n. 1047/15 in data 29/10/2015 passata in giudicato il 29/10/2015 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto. Talamello, Il 09/11/2015. L'Ufficiale dello Stato Civile. Daniela Mosconi.”*

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* risulta coniugata con \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\*.  
In calce agli Estratti di nascita risulta annotazione: *“L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Rimini (FO) Anno 1992 Parte 2 Serie A Numero 78 P.2S.A”*  
Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona	Il fabbricato si trova in zona turistica, frazione Torre Pedrera.
Servizi della zona	Nelle immediate vicinanze si possono trovare tutti i servizi di base della frazione, scuole primarie, negozi, ufficio postale ecc. oltre ai servizi di spiaggia. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche delle zone limitrofe	Turistiche e residenziali. Il fabbricato si trova tra la ferrovia e la linea di costa da cui dista circa 100 mt.
Collegamenti pubblici	Si segnalano servizi pubblici con autobus di linea di collegamento con il centro città e con tutte le destinazioni turistiche limitrofe, la stazione

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Tribunale di Rimini in data 12/07/2021 al nn. 2583/2021 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 26/07/2021 ai nn. R.P. 8263 / R.G. 11843

Romagna Banca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C. elegge domicilio c/o Avv. Giorgio Magnani con studio in Gambettola, P.zza Cavour n. 9/A, pec: [avvgiorgiomagnani@cnfpec.it](mailto:avvgiorgiomagnani@cnfpec.it)

4.2.3 Altre trascrizioni:

**Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.382,07 di cui € 782,07 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 940.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 71.813,24	€ 359,07	€ 94,00	€ 453,07
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 782,07
Onorari	n° formalità	3	€ 600,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.382,07

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al30/06/2022 è allegato al numero 3.

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia beni:

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- Appartamento piano primo: la parete di divisione tra la cucina / pranzo e la camera / disimpegno risulta leggermente traslata.
- Il garage biciclette è stato diviso fittiziamente (senza pareti) in due locali.

Le difformità descritte ai punti precedenti sono sanabili mediante presentazione di pratica edile CILA in Sanatoria.

La regolarizzazione del garage consistente nella suddivisione in due distinti locali è consigliabile (ma non vincolante) che avvenga mediante presentazione di una pratica di Sanatoria presentata congiuntamente dalle due proprietà cui è riconducibile il vano nella sua interezza.

In relazione ad entrambe le unità abitative si sono rilevate alcune lievi differenze nelle misure lineari dei vani e delle altezze riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Si evidenzia che le modalità e/o informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione delle unità immobiliari derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale che non rilascia parere scritto e quindi oggetto di eventuale futura diversa interpretazione.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici ed una puntuale quantificazione dei costi relativi (oneri amministrativi e spese tecniche).

Non risulta ad oggi presentata la richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità. Della situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto riguarda il garage e l'appartamento posto al piano primo le unità risultano conformi in quanto è stato redatto e consegnato l'aggiornamento catastale come autorizzato dal Giudice della procedura.

Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano secondo/sottotetto si ritiene che lo stesso sia conforme.

Per il B.C.C. (Vano scala – terrazzo/lastrico solare) è stata presentata pratica di aggiornamento catastale come autorizzato dal Giudice della procedura.

#### 4.4. **Vincoli a favore della proprietà**

##### 4.4.1 *Servitù:*

**Nessuna**

Si evidenzia come nello stato di fatto si sia riscontrata la presenza di canalizzazione di utenze, di scoli delle acque meteoriche e di possibili ulteriori elementi non visibili derivanti dalla promiscuità dei diversi lotti riconducibili allo stesso compendio oggetto di stima nei diversi lotti.

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

La proprietà dichiara che non è stato costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1. **Attuali proprietari:**

###### **Beni identificati alle lettere A-B – Sub. 12 e Sub. 13 (ex Sub. 7)**

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* proprietario per l'intero dal \*\*\*\*\* ad oggi in forza di atto di compravendita/donazione a firma Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 18/03/1999, Rep. 101710, Racc. 4695 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 13/04/1999 ai n. R.G. 3737,3738,3739,3740,3741,3742 R.P. 2373,2374,2375,2376,2377,2378.

###### **Bene identificato alla lettera C – Sub. 8**

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* proprietario per la quota di un quarto e per la quota di un quarto dal 18/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita/donazione a firma Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 18/03/1999, Rep. 101710, Racc. 4695 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 13/04/1999 ai n. R.G. 3737,3738,3739,3740,3741,3742 R.P. 2373,2374,2375,2376,2377,2378.
- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\* comproprietaria per la quota di un ottavo in regime di comunione legale dei beni e la quota di un quarto dal 18/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita/donazione a firma Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 18/03/1999, Rep. 101710, Racc. 4695 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

di Rimini in data 13/04/1999 ai n. R.G. 3737,3738,3739,3740,3741,3742 R.P. 2373,2374,2375,2376,2377,2378.

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Codice Fiscale: \*\*\*\*\*  
comproprietario per la quota di un ottavo in regime di comunione legale dei beni dal 18/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita/donazione a firma Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 18/03/1999, Rep. 101710, Racc. 4695 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 13/04/1999 ai n. R.G. 3737,3738,3739,3740,3741,3742 R.P. 2373,2374,2375,2376,2377,2378.  
Ognuno per la loro quota da data antecedente il ventennio in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

## 6.2. Precedenti proprietari

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ Decisione circa domanda di costruzione n.1165/61 del 31/08/1961 in ditta \*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\*.
- ✓ Sospensione di determinazione su domanda di Licenza Edilizia Prog.945/69 del 21/05/1969.
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'Art. 48 della Legge n.47/85 Prot.31896 del 21/06/1986 in ditta \*\*\*\*\*.
- ✓ Sanatoria n.1567 del 16/10/1990 in Ditta \*\*\*\*\*. Si fa presente che la sanatoria così riporta:  
“La presente -CONCESSIONE- costituisce NULLA-OSTA urbanistico ai sensi della L.R.n.47 del 7/12/78 integrata dalla L.R. n° 23 del 29/3/89 per la richiesta a norma di Legge, a cura dell'interessato, del certificato di ABITABILITA' o AGIBILITA' ai sensi del 14° comma dell'art.35 della L. n° 47 del 28/2/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Non risulta ad oggi presentata la richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità.

Si sono reperiti gli elaborati grafici presso l'ufficio tecnico del Comune di Rimini al fine di verificare lo stato di fatto.

**Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto.**

### A – Appartamento piano primo

Appartamento posto al piano primo cui si accede dal vano scala coperto che comunica con la corte comune a tutte le unità edificate sulla particella sito in Rimini Viale Sirte n. 16.

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

Il fabbricato si presume realizzato nei primi anni '50, il primo progetto reperito è del 1961 e ha come oggetto “sistemazione piano terra e sopraelevazione”.

### Attestazione di Prestazione Energetica

In data 06/07/2022 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica “G” – Allegato n. 6**

### Destinazione urbanistica:

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente “RUE” l'immobile ricade in:

Zona “AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)”.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Esecuzione Forzata n.109/2021  
Romagnabanca Credito Cooperativo S.C.  
contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano primo	Sup. reale lorda	74,07	1,00	74,07
Superficie accessoria balcone	Sup. reale lorda	6,75	0,25	1,69
Veranda	Sup. reale lorda	4,47	0,30	1,34
Ripostiglio	Sup. reale lorda	27,56	0,70	19,29
<b>Totale mq.</b>		<b>112,85</b>		<b>96,39</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solai:</i>	Il solaio di copertura in latero cemento.
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a falde con manto di tegole.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	In legno con vetro camera, zanzariere, tapparelle in PVC.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato con presenza di cappotto termico da cm. 4,00 su due lati.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in betonella.
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione dell'unità è in gres porcellanato, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

Impianti:

<i>Aria condizionata:</i>	Presente macchine esterne con split posizionati in una delle camere da letto e nella cucina.
<i>Allarme:</i>	Non presente.
<i>Termico:</i>	Autonomo alimentato a gas di rete.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico, l'impianto è comune all'appartamento posto al piano secondo/sottotetto.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia, l'impianto è comune all'appartamento posto al piano secondo/sottotetto.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

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

<b>Appartamento censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 12</b>				
Locale	Sup. Netta	Altezza min/max	Espos.	Condizioni
<b>Piano Primo</b>				
Cucina / Pranzo	14,70	3,14	///	Sufficiente
Soggiorno	10,61	2,99	N	Sufficiente
Disimpegno	1,58	2,88	///	Sufficiente
Bagno	3,59	///	O	Sufficiente
Camera 1	14,25	2,91	N/O	Sufficiente
Camera 2	14,78	2,94	O	Sufficiente
Balcone	6,01	///	///	Sufficiente
Veranda	3,86	2,23/2,91	S/E	Sufficiente
Ripostiglio	24,35	2,52	N/E/S/O	Sufficiente

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

<b>Totale abitazione</b>	<b>93,73</b>			
--------------------------	--------------	--	--	--

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

### **B – Garage biciclette**

Garage biciclette posto al piano terra con porta di accesso scorrevole avente larghezza pari a circa mt. 1,75 da corte comune a tutte le unità edificate sulla particella, sito in Viale Sirte n. 16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

L'unità è stata dichiarata nella pratica di condono come realizzata nel 1961 e non risultano interventi manutentivi.

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in: Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/poteniale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Garage biciclette	Sup. reale lorda	10,05	0,40	4,02
	<b>Totale mq.</b>	<b>10,05</b>		<b>4,02</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura in muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Solaio</i>	In travetti in cls con sovrastanti tavelloni in laterizio
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a terrazza impermeabilizzata con guaina bituminosa.

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	Porta pedonale in legno con inserto superiore di vetro e finestra in legno e vetro singolo.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato, con segni di vetustà.
<i>Pavim. Esterna:</i>	La corte ha pavimentazione in betonella.
<i>Pavim. Interna:</i>	In mattonelle di cls

##### **Impianti:**

<i>Elettrico:</i>	Presente unico per entrambe le unità stima in lotti diversi
-------------------	---

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

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

<b>Garage biciclette censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 13</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano Terra</b>				
Garage biciclette	8,56	2,99 sotto trave	N/O	Sufficienti
<b>Totale Terra</b>	<b>8,56</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



<b>Appartamento censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 8</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza min/max</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Piano Secondo / Sottotetto</b>				
Cucina / Pranzo	14,55	2,19 – 3,35	O	Insufficiente
Disimpegno	2,94	///	///	Insufficiente
Soggiorno	15,35	2,19 – 3,37	S	Insufficiente
Bagno	3,56	2,88 – 3,24	O	Insufficiente
Camera 1	12,35	1,69 – 2,99	N	Insufficiente
Camera 2	11,75	1,69 – 2,99	N	Insufficiente
<b>Totale</b>	<b>60,50</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**D – Vano scala – Terrazzo/lastrico solare B.C.C.**

Vano scala cui si accede dalla corte comune a tutte le unità dei fabbricati, al terrazzo-lastrico solare si accede dal pianerottolo facente parte dell'ultima rampa di accesso al piano secondo/sottotetto.

Il tutto attualmente censito come comune a tutti i subalterni presenti sul mappale 91 che con il presente progetto divisionale verrà ceduto all'aggiudicatario del presente lotto.

Bene sito in Rimini (RN) Frazione Torre Pedrera Viale Sirte n.16 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

**Attestazione di Prestazione Energetica**

L'unità non rientra nelle previsioni di rilascio di APE.

**Destinazione urbanistica:**

Nella Tav.1-2 dello strumento urbanistico vigente "RUE" l'immobile ricade in:

Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Vano scala	Sup. reale lorda	8,81	0,00	0,00
Terrazzo/lastrico solare	Sup. reale lorda	26,41	0,30	7,92
<b>Totale mq.</b>		<b>35,22</b>		<b>7,92</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	In muratura
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è a falde con manto di tegole.

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini

<b>Vano scala - terrazzo/lastrico solare censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 28 - Map. 91 - Sub. 15</b>				
<b>Locale</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Altezza min/max</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
Vano scala	7,40	///	E/O	Sufficiente
Terrazzo/lastrico solare	24,79	///	N/E/S/O	Sufficiente
<b>Totale</b>	<b>32,19</b>			

**Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2<sup>o</sup> Semestre 2021 riporta per i fabbricati ubicati in zona "D2 – Zona periferica / Torre Pedrera Mare" riferiti ad abitazioni civili valori compresi tra euro 1.850,00 e 2,500,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata Giugno 2022 cita valori compresi tra euro 1.632,00 ed euro 2.202,00 al metro quadro per abitazioni di tipo civile.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima si è tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione/ finitura, della sua superficie e delle difformità urbanistiche rilevate. Si evidenzia nelle caratteristiche rilevanti la vicinanza al mare e mancanza di garage autovetture / posto auto.

Si è dovuto necessariamente tenere conto della necessità di procedere alla separazione degli impianti idrici ed idraulici per alcune aree / porzioni in considerazione dell'attuale promiscuità delle utenze in essere. Si attribuisce un diverso valore unitario per l'appartamento posto al piano secondo/sottotetto in considerazione dell'altezza all'imposta e delle finiture rilevate nonché della mancanza dell'impianto termico.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un **valore a mq. di euro 2.000,00 per l'appartamento posto al piano primo ed euro 1.500,00 a mq. per l'appartamento posto al piano secondo / sottotetto.**

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. Appartamento piano primo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
Superfici abitative e accessori	<b>96,39</b>	2.000,00	€ 192.780,00
			<b>€ 192.780,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 192.780,00</b>
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 192.780,00
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 192.780,00</b>

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini



Esecuzione Forzata n.109/2021  
Romagnabanca Credito Cooperativo S.C.  
contro

\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

VALORE NETTO	€ 323.805,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 32.380,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 291.000,00
--	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 06/07/2022  
Codice documento: 0109/2021-003

La presente relazione si compone di 43 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari – Certificato di destinazione urbanistica
- 6) Attestati di Prestazione Energetica.

Con Osservanza.  
Rimini lì, 06 Luglio 2022

Il Tecnico  
Stefano Geom. Zaghini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito: Geom. Stefano Zaghini