

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Siena NPL 2018 srl**

contro

.....

N. Gen. Rep. **000151/22**

**Giudice Dr. Maria Carla Corvetta**

**Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini*

*iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8*

*C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16*

*telefono: 0541785815*

*cellulare: 3488753871*

*fax: 0541635553*

*mail: info@robertoventurini.com*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

1/16

**Beni in Riccione (Rimini) Via Circonvallazione 51  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento su due livelli (P2 e P3) sito in Riccione (Rimini), frazione Capoluogo (Paese), Via Circonvallazione 51.

Composto al piano secondo camera per una superficie lorda di circa 14 metri quadrati (netta circa 11 mq) e balcone di circa 17 metri quadrati; al piano terzo da ingresso, sala pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio per una superficie lorda di circa 30 mq, oltre a veranda con angolo cottura (non legittimati da titolo edilizio) di circa 9 mq lordi (all'atto della stima computati come balcone stante la condizione di illegittimità) e balcone di circa 26 metri quadrati.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 02054-061361-2014 rilasciato il 7/5/2014 con scadenza il 7/5/2024 colloca l'unità immobiliare in classe energetica E (allegato 7).

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 17 mappale 2319 subalterno 10, categoria A/3, classe 4, superficie catastale Totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, vani 3, piano 2-3, - rendita: € 325,37.

Coerenze: piano 2: parti comuni, corpo sub 8, sub 7, salvo diversi e come in fatto; piano 3: parti comuni, corpo sub 9, salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:** l'immobile è stato acquistato in regime di comunione legale. Con sentenza del Tribunale di Rimini n. 1010/2016 in data 19/07/2016 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio; estratti dell'atto di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 4.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale (zona Omi: Zona compresa tra la ferrovia e la SS16 da Marano alle Terme - codice Omi C4), prevalentemente residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche; i principali centri limitrofi sono Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: spiaggia.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nel possesso del comproprietario e non abitato all'atto del sopralluogo.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

2/16

#### 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:

Atto unilaterale d'obbligo derivante da atto unilaterale d'obbligo a favore di Comune di Riccione contro .....a firma di Notar Francesco Colucci in data 16/10/1995 ai nn. 39577, registrato a Rimini in data 24/10/1995 ai nn. 3029/II, trascritto a Rimini in data 07/11/1995 Art. 6301 - l'atto di cui sopra concerne la porzione di area scoperta pertinenziale (mappale 2319 sub 1) con obbligo di destinarla a parcheggio pubblico "P1".

La parte acquirente, nel subentrare in ogni conseguente obbligo al riguardo, per sé e per i propri eventuali successori e aventi causa a qualsiasi titolo, conferisce irrevocabile e gratuito mandato alla parte venditrice, che accetta, per variare, d'intesa con il Comune di Riccione, la ubicazione di detto parcheggio pubblico P1, modificandone anche la consistenza, affinché esso possa essere collocato in qualsiasi altra parte dell'area catastalmente identificata con il subalterno 1 del mappale 2319, ad eccezione, ovviamente, di quelle porzioni di area cedute in uso esclusivo, conferendo tutti i più ampi poteri compresi quelli di sottoscrivere ulteriori atti d'obbligo, modificativi di quello precedentemente stipulato, provvedendo alla conseguente trascrizione immobiliare e con esonero per il Signor Conservatore dei RR. II. di Rimini da qualsiasi responsabilità al riguardo, e, ove ne ricorra il caso, di addivenire alla monetizzazione parziale o totale di tale parcheggio di uso pubblico con conseguente liberazione parziale o totale dall'obbligo assunto a suo tempo, con ogni spesa ed onere ad esclusivo carico della parte venditrice.

Diritto d'uso gratuito e perpetuo su porzione del sub 14 (scivolo di accesso e area antistante di pertinenza) derivante da atto di concessione di diritto d'uso perpetuo a favore di unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 7 (appartamento ai piani primo e secondo) a firma di Notar Francesco Colucci in data 09/05/2000 ai nn. 52017/6485, registrato a Rimini in data 29/05/2000 ai nn. 900/I-Val. trascritto a Rimini in data 25/05/2000 Art. 4248.

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

***Non indicati nei certificati e nei pubblici registri consultati.***

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L., contro ....., .....** ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, a firma di Notar Francesco Colucci in data 01/03/2002 ai nn. 56694, iscritta a Rimini in data 08/03/2002 Rp 755, Rg 3463

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

importo ipoteca: € 238.000,00

importo capitale: € 119.000,00

domicilio ipotecario eletto in Riccione, Viale Minghetti n. 1.

Documento successivo correlato: iscrizione n. 3358 del 22/12/2021 (ipoteca in rinnovazione).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L., contro ....., .....** **ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà**, a firma di Notar Francesco Colucci in data 01/03/2002 ai nn. 56694, iscritto a Rimini in data 22/12/2021 Rp 3358, Rg 20615

importo ipoteca: € 238.000,00

importo capitale: € 119.000,00

ipoteca in rinnovazione

domicilio ipotecario eletto: non indicato.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Siena NPL 2018 srl contro ..... per la quota di 1/2 di proprietà a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 17/10/2022 ai nn. 2926, trascritto a Rimini in data 03/11/2022 Rp 11729, Rg 17015.

**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 € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	238.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria in rinnovazione	238.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 11729			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 364,00</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 21/06/2023 è allegato al numero 3.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Piano secondo (zona notte): la dimensione del balcone lato sud-est risulta di 6,96 metri mentre il progetto originario la indica in 6,90 metri; la paretina smussata che raccoglie la scala, nella realtà è a spigolo vivo e risulta di 30 cm e non di 25 come da variante;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

il divisorio posto sul balcone prospiciente Viale Circonvallazione risulta in vetro dello spessore di un centimetro mentre nell'elaborato di progetto è rappresentato di spessore maggiore; inoltre nel relativo prospetto non viene rappresentato. Si ritiene che tali difformità rientrino nelle tolleranze di cantiere. Per contro, la rappresentazione grafica della scala a chiocciola che unisce la zona giorno alla zona notte evidenzia un diametro di circa 160 cm mentre il diametro reale è di 125 cm.

Piano terzo (zona giorno): difformità nella distribuzione delle pareti divisorie con aumento di un piccolo ambiente utilizzato come disimpegno tra sala, wc e ripostiglio. L'angolo cottura, previsto abbinato alla sala/cucina, risulta realizzato sul balcone lato nord-ovest. Infatti su parte del suddetto balcone è stata costruita una veranda senza alcuna pratica edilizia. L'attuale sala/pranzo, comprensiva dell'area occupata dalla scala a chiocciola, risulta avere una superficie di 11,81 metri quadrati (10,50 + 1,31) e risulta quindi inferiore alla superficie minima prevista in 14,00 metri quadrati. La dimensione della superficie minima non si raggiungerebbe nemmeno aggiungendo la superficie dell'ingresso, pari a 1,78 metri quadrati. Le aperture prospicienti Viale Circonvallazione, ovvero una portafinestra e una finestra, risultano invertite rispetto a quanto rappresentato nella pianta progettuale.

La verifica dell'eventuale possibilità, modalità e costi della regolarizzazione edilizia da espletarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, necessita della formulazione di adeguate soluzioni progettuali che esorbitano l'incarico conferito al sottoscritto, che vi resta disponibile previa autorizzazione della S.V. ad esperirle avvalendosi di un apposito ausiliario da nominarsi. Tali verifiche da espletarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale includono l'applicabilità delle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche relativamente alle parti comuni e all'effettivo allineamento dei confini catastali dell'area.

Delle descritte condizioni di irregolarità si terrà conto all'atto della stima.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Catasto Terreni: rappresentazione incompleta dell'unità immobiliare per mancata rappresentazione di volume a sbalzo (veranda).

Catasto Fabbricati: mancata rappresentazione della veranda sul lato nord-ovest e per alcune difformità grafiche quali errata rappresentazione delle aperture poste nella camera al piano secondo, la scala di differente forma, la posizione dell'angolo cottura e la traslazione di circa 25 cm della porta che unisce la veranda alla sala-pranzo.

La regolarizzazione comporta la redazione e presentazione Tipo Mappale per un costo di € 850,00 per onorari e € 109,00 per diritti e di Docfa di variazione per un costo prevedibile di € 450,00 per onorari e di € 50,00 per diritti catastali, per un costo totale di € 1.300,00 per onorari e 159,00 per diritti, oltre Iva e oneri di legge. L'esecuzione delle descritte operazioni di regolarizzazione catastale è rimessa all'autorizzazione della S.V.

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

In data 5 giugno 2023, a richiesta del sottoscritto, l'amministratore condominiale ha reso le seguenti risposte circa l'immobile di cui si tratta:

- 1) importo annuo delle spese fisse di gestione dell'u.i. di cui si tratta: € 817,00;
- 2) esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: € 1.912,70 come da riparto spese tecnici e riparto lavori guaina tetto;
- 3) eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti all'attualità: € 1.877,00;
- 4) esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile sopra indicato: nessuno

L'amministrazione condominiale ha inoltre informato il sottoscritto di aver dato incarico ad uno studio tecnico di accertare e regolarizzare, ove possibile, le difformità non meglio precisate relativamente alle parti comuni dell'edificio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

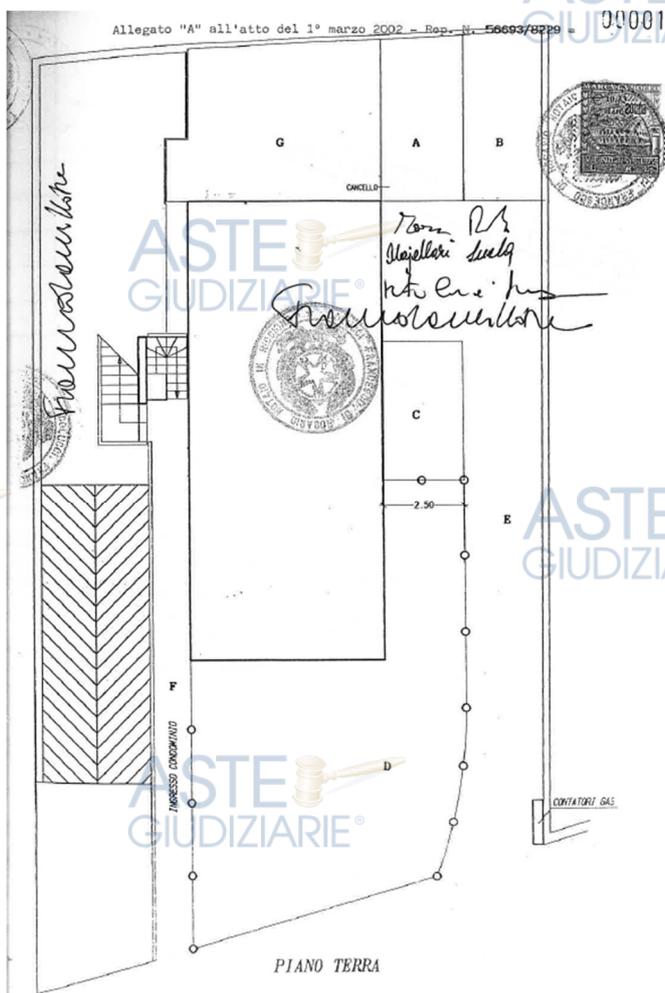
##### 6.2 Precedenti proprietari:

.....proprietario da data antecedente il ventennio al 01/03/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notar Bevilacqua in data 19/07/1994, registrato a Rimini in data 08/08/1994 ai nn. 2427/I-Val. trascritto a Rimini in data 09/08/1994 ai nn. Art. 4609.

....., ..... in comunione legale, proprietario dal 22/06/2023 al 22/06/2023 in forza di atto di compravendita a firma di Notar Francesco Colucci in data 01/03/2002 ai nn. 56693/8229, registrato a Rimini in data 18/03/2002 ai nn. 535 I/V, trascritto a Rimini in data 08/03/2002 Art. 2412. Nel presente atto di compravendita le parti danno atto e convengono quanto segue:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

- 1) è escluso dalle parti comuni condominiali il lastrico solare di copertura (catastalmente identificato con il subalterno 11 del mappale 2319), del quale la parte venditrice si riserva la proprietà, con diritto, per sé e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, di ivi liberamente sopraelevarvi, sena alcunché dover corrispondere agli altri condomini a titolo di indennità ovvero a qualsiasi altro titolo, e conseguenzialmente di prolungare i vani scala ed ascensore (con il relativo impianto) e, più generalmente, di compiere qualsiasi opera necessaria per tale eventuale sopraelevazione;
- 2) sono egualmente escluse dalle parti comuni condominiali le due autorimesse al piano interrato (mappale 2319 subalterni 12 et 13), che costituiscono autonome unità immobiliari con l'annesso scivolo di accesso e l'area scoperta ad esso antistante (entrambi rappresentati dal subalterno 14), costituenti le loro esclusive pertinenze;
- 3) fermo restando che l'area scoperta di pertinenza catastalmente identificata con il subalterno 1 del mappale 2319 costituisce parte comune



condominiale, la parte venditrice se ne riserva e se ne è riservata in perpetuo l'uso gratuito ed esclusivo limitatamente a quelle porzioni contrassegnate con le lettere A, B, C, D, et G nella planimetria qui allegata sub A (a lato stralcio dall'atto di compravendita - allegato 5 alla presente relazione cui si rinvia per ogni più esaustiva informazione), con potere di trasferire tale uso a chiunque essa riterrà, fermo restando che le porzioni di tale area ivi contrassegnate con le lettere E et F dovranno comunque essere destinate per l'accesso ed il passaggio, e che sulla porzione di tale area ivi contrassegnata con la lettera A sussiste diritto di passaggio pedonale per l'accesso a quella ivi contrassegnata con la lettera G;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

4) si dà atto che, avvalendosi della riserva e del potere di cui al superiore n. 3), la Parte venditrice ha in precedenza ceduto ed assegnato l'uso gratuito, esclusivo e perpetuo delle porzioni di area scoperta contrassegnate con le lettere A, B, et D nella planimetria qui allegata sub A.

Le parti infine, danno atto e dichiarano di essere a conoscenza che una porzione di area scoperta di pertinenza (mappale 2319 subalterno 1), e precisamente quella porzione di originari mq 19,75, successivamente ridotti a mq 11,145 per effetto della concessione in variante di cui in appresso, posta al lato Cattolica-monte e ricompresa nell'area contrassegnata con la lettera E nella planimetria qui allegata sub A, è destinata ad uso di parcheggio pubblico P1, così come risulta dall'atto unilaterale d'obbligo da me notaio autentificato nella sottoscrizione in data 16 ottobre 1995, rep. N. 39577, registrato a Rimini in data 24 ottobre 1995 al n. 3029/II e trascritto in favore del Comune di Riccione in data 7 novembre 1995 all'Art. 6301, ove tale porzione è esattamente individuata per essere tinteggiata con colorazione gialla. La parte acquirente, nel subentrare in ogni conseguente obbligo al riguardo, per sé e per i propri eventuali successori e aventi causa a qualsiasi titolo, conferisce irrevocabile e gratuito mandato alla parte venditrice, che accetta, per variare, d'intesa con il Comune di Riccione, la ubicazione di detto parcheggio pubblico P1, modificandone anche la consistenza, affinché esso possa essere collocato in qualsiasi altra parte dell'area catastalmente identificata con il subalterno 1 del mappale 2319, ad eccezione, ovviamente, di quelle porzioni di area cedute in uso esclusivo, conferendo tutti i più ampi poteri compresi quelli di sottoscrivere ulteriori atti d'obbligo, modificativi di quello precedentemente stipulato, provvedendo alla conseguente trascrizione immobiliare e con esonero per il Signor Conservatore dei RR. II. di Rimini da qualsiasi responsabilità al riguardo, e, ove ne ricorra il caso, di addivenire alla monetizzazione parziale o totale di tale parcheggio di uso pubblico con conseguente liberazione parziale o totale dall'obbligo assunto a suo tempo, con ogni spesa ed onere ad esclusivo carico della parte venditrice.

A carico di porzione del subalterno 14 (rappresentante lo scivolo di accesso e l'area antistante di pertinenza), qualificato negli elaborati catastali come B.C.N.C. ai sub 12 et 13 (scivolo) è stato costituito diritto d'uso gratuito e perpetuo per il parcheggio di un'autovettura, in favore dell'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 7 (appartamento ai piani primo e secondo), come meglio indicato nell'atto a mio rogito in data 9 maggio 2000 al n. 900/I-Val. e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Rimini in data 25 maggio 2000 all'art. 4248 (ove la porzione concessa in uso esclusivo è identificata per essere tratteggiata con colorazione rossa nella planimetria ivi allegata sub C, e come ben noto alla parte acquirente.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato in oggetto non comprende spazi condominiali per il parcheggio e la sosta di autovetture e dichiara di non essere interessata all'acquisto di autorimesse. Per ogni altro elemento qui non trascritto si rinvia alla lettura dell'atto di compravendita qui allegato al numero 5.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 95/94** per lavori di costruzione fabbricato uso negozio e civile abitazione della consistenza di 10 vani e 13 accessori sui piani 1°, 2°, 3°, oltre 4 garages e 2 vani tecnici al piano sottostrada, di scala esterna di accesso piano 1°, vano ascensore dal piano sottostrada al piano 3°, vano scala dal piano 1° al piano 3° e vano d'ingresso al piano terra, il tutto da erigere in Via Circonvallazione n. 51, previa demolizione opere esistenti intestata a ..... srl. Concessione edilizia presentata in data 26/05/1994 rilasciata in data 10/02/1996- n. prot. 19658.

**P.E. n. 151/1998** per lavori di parziale mutamento della destinazione d'uso al piano terra da negozio (U8) a civile abitazione; modifiche interne alle partizioni ed esterne alle aperture con aumento del numero delle unità immobiliari residenziali per complessivi sei alloggi, al fabbricato residenziale e commerciale sito in via Circonvallazione n. 51 intestata a ..... srl. Variante in corso d'opera rilasciata in data 13/02/2001- n. prot. 11770; abitabilità non reperita nel fascicolo edilizio. L'atto di acquisto di cui sopra (qui allegato n° 5), riporta al riguardo l'obbligo assunto da parte venditrice di conseguire, anche mediante formazione di silenzio-assenso, nel più breve tempo possibile ed a proprie esclusive cure e spese, il certificato comunale di conformità e di abitabilità ed agibilità, ovvero documentazione equipollente, obbligandosi altresì a portare a termine ogni pratica amministrativa inerente alla costruzione per il definitivo completamento del relativo iter, restando di contro obbligata la parte acquirente a sottoscrivere qualsiasi documento ed atto che fosse a tal fine necessario ed acconsentendo a che la parte venditrice esegua, sempre a cure e spese di essa Parte venditrice, ogni opera necessaria per il conseguimento di quanto sopra. L'obbligo assunto non risulta ottemperato e l'immobile di cui si tratta non è dotato di certificato di abitabilità.

Stralcio dall'ultimo progetto approvato è allegato al numero 6.

### Descrizione appartamento su due livelli (P2 e P3) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento su due livelli (P2 e P3) sito in Riccione (Rimini), frazione Capoluogo (Paese), Via Circonvallazione 51. L'edificio è stato costruito nel 1995-1998.

### Destinazione urbanistica:

AVVERTENZA: la destinazione urbanistica e le norme sotto riportate sono esito della documentazione consultabile sul sito del Comune di Riccione e quindi prive di ufficialità; l'effettiva validità e di quanto riportato dovrà essere accertata e comprovata presso l'apposito ufficio del Comune di Riccione.

Nel PSC vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 23/04/07 l'immobile è identificato in Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali. Ricade inoltre nel Sistema dei principali assi e polarità commerciali e terziarie. La via Circonvallazione dalla quale ha accesso è indicata come Strada urbana di scorrimento di tipo "D" e strada urbana interquartiere tipo "E".

Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature Tav. 1.2: Zone interessate dalle direzioni di atterraggio e dalle altre direzioni soggette a limitazioni in materia di ostacoli alla navigazione: Zona "A"-Velatura azzurra (aree sulla direttrice di atterraggio comprese tra 300 metri e 3 Km

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

9/16

dal perimetro dell'aeroporto. Impianti inferiori a 132 kV. Fasce di attenzione, dalle linee (elettrorodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000, n. 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2  $\mu$  Tesla. Fasce di attenzione, dalle linee (elettrorodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000, n. 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,5  $\mu$  Tesla. Per la dimensione delle relative fasce di attenzione e distanze di rispetto si rinvia alle norme citate e a quanto indicato nel PSC tav. 1.2.

RUE approvato con Delibera di C.C. n. 57 dell'11/8/2008: Tav. 1 quadro F: Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali: Acr2 – Art. 4.2.1 comma 1 lett. b – Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.

#### Calcolo della superficie commerciale (DPR 23 marzo 1998 n. 138)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie abitativa al P2	Sup. reale lorda	14,24	1,00	14,24
balcone al P2	Sup. reale lorda	17,54	0,30	5,26
superficie abitativa al P3	Sup. reale lorda	30,10	1,00	30,10
balcone (parte a veranda abusiva) fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
balcone (parte a veranda abusiva) oltre 25 mq	Sup. reale lorda	10,06	0,10	1,01
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>96,94</b>		<b>58,11</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a.

*Copertura:*

tipologia: lastrico solare proprietà di terzi come da atto di acquisto allegato al numero 5; condizioni: non visitabile; si segnalano copiose infiltrazioni all'interno dell'u.i. oggetto di stima.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: scarse per infiltrazioni e lesioni.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti interne*

al P3 copiose infiltrazioni dalla copertura diffuse in tutti gli ambienti, con ammaloramento di tinteggiature e intonaci. Ulteriori accertamenti alle strutture portanti necessitano di apposite ispezioni e dell'ausilio di manovalanza e tecnici specialistici che esorbitano l'incarico conferito al sottoscritto che sul punto si rimette all'autorizzazione della S.V.

*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: mediocri.

Impianti:

*Ascensore:*

tipologia: presente.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, conformità: non presente nella pratica edilizia.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

10/16

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non presente nella pratica edilizia.

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: non in servizio, conformità: non presente nella pratica edilizia.

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

piano 2	sup netta	altezza	espos.	condizioni
camera	11,41	2,71	SE	sufficienti
balcone	17,54		SE-SW	scarse
TOTALE	28,95			
piano 3	sup netta	altezza	espos.	condizioni
ingresso	1,78	2,71		scarse
sala pranzo	10,50	2,71	SW	scarse
disimpegno	1,05	2,71		scarse
bagno	4,05	2,71	SE	scarse
ripostiglio	4,70	2,71	SE	scarse
veranda*	9,00	2,80	NW	scarse
balcone	26,06		SE-SW	scarse
TOTALE	57,14			

\*la superficie della veranda adibita ad angolo cottura è indicata solo a fini descrittivi ma sarà considerata come balcone nella sezione estimativa.

La documentazione fotografica è allegata al numero 1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Analisi del segmento di mercato:* l'immobile oggetto di stima (*subject*) è ubicato in Riccione, zona Omi semicentrale (zona compresa tra la ferrovia e SS. 16 da Marano alle Terme, codice Omi C4).

L'immobile distribuito su due livelli di piano (secondo e terzo uniti da scala a chiocciola), ha destinazione residenziale, in condominio pluripiano della tipologia edilizia degli anni Novanta.

L'immobile è di piccole dimensioni e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative ad uso prima abitazione, di tipo economico (categoria catastale A/3), prive di ricovero per auto, nell'ambito della forma di mercato caratteristica (concorrenza monopolistica).



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

11/16

Il mercato immobiliare per la piazza di Riccione è in fase di espansione (grafico alla pagina precedente), registrando su base annua (maggio 2022 – maggio 2023) un incremento delle quotazioni del 3,98 per cento (fonte: Immobiliare.it).

*Criterio di stima:* Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto riportate.

E' stata innanzitutto effettuata un'indagine consultando l'Archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate. Prendendo in esame le immediate



vicinanze (a lato colore verde) dell'unità immobiliare oggetto di stima nel periodo gennaio 2021 – marzo 2023 (ultimo disponibile), sono emerse cinque compravendite relative ad altrettanti immobili siti ad una distanza tra 50 e 100 metri dal bene oggetto di stima.

Ai fini estimativi la più rilevante di tali compravendite è il contratto rogato per notar Umberto Zio il 27 aprile 2021, rep. 117749/21702, trascritto a Rimini il 7/5/21 Rp 4780, concernente la vendita dell'appartamento confinante con l'immobile di cui si tratta e identificato con il sub 9 della particella 2319. Si tratta di un appartamento della superficie totale catastale di 48 metri quadrati, sito interamente al terzo piano, compravenduto a 2.291,00 Euro al metro quadrato.

Le altre compravendite individuate nel citato archivio dell'Agenzia delle Entrate sono inoltre:



- appartamento privo di ricovero auto sito in via Latina 21 (Foglio 17 mapp 97 sub 3 (sopra a sinistra ubicazione, a destra foto da Google maps), della superficie totale catastale di 147 mq, compravenduto nell'aprile 2021 a 1.394,00 Euro al metro quadrato;

- appartamento privo di ricovero auto sito in via Latina 21 (Foglio 17 mapp 97 sub 3 (ubicazione e foto del comparabile precedente), della superficie totale catastale di 135 mq, compravenduto nell'aprile 2021 a 1.518,00 Euro al metro quadrato;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini



- appartamento privo di ricovero auto sito in via Latina 13 (Foglio 17 mapp 2058 sub 17 (sopra a sinistra ubicazione, a destra foto da Google maps), della superficie totale catastale di 107 mq. compravenduto nel settembre 2021 a 1.308,00 Euro al metro quadrato.

Non si è considerata la quinta compravendita in quanto effettuata ad un valore di 890,00 Euro al metro quadrato, palesemente incongruo.



La figura sopra individua con cerchio blu la posizione del subject e con etichette rosse quella dei comparabili individuati.



E' stato inoltre indagato il mercato delle offerte interrogando il portale Immobiliare.it nella zona evidenziata in azzurro nell'immagine a lato. La generalità delle offerte presenti riguardano appartamenti di imminente costruzione e taglio medio-grande non comparabili con l'oggetto di stima.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Risulta inoltre offerto in vendita un appartamento di 78 metri quadrati commerciali, incluso box auto, edificato nel 1970 e sito al piano terra di edificio sito in Viale Latina 6, offerto in vendita a € 2.386,00 Euro al metro quadrato.

Tutti i valori sopra riferiti trovano riscontro nelle fonti più generali del mercato, che si connota per tipologie abitative alquanto eterogenee per tipologia e pregio, derivandone un campo di variazione piuttosto ampio, compreso tra un minimo di circa 2.000,00 Euro e un massimo di oltre 4.000,00 Euro al metro quadrato.

Per Borsino Immobiliare gli appartamenti di fascia media siti nella zona in esame quotano tra 1.995,00 e 2.805,00 Euro al metro quadrato.

L'Omi, secondo rapporto 2022, indica per la tipologia economica nella zona sopra individuata valori di 2.200,00 – 3.200,00 Euro al metro quadrato.

Tra i valori dei comparabili oggetto delle compravendite sopra individuate occorre distinguere quello dell'appartamento confinante con il *subject* dai restanti tre; si tratta infatti in tutti i casi di unità abitative di dimensioni almeno doppie del *subject* e siti in edifici edificati ante '67 o comunque in data alquanto antecedente e per questo motivo appartenenti ad un diverso segmento di mercato.

Rileva pertanto in particolare il valore di 2.291,00 Euro al metro quadrato al quale è stato compravenduto l'appartamento confinante rispetto al quale occorre considerare innanzitutto che nel biennio trascorso tra la data della compravendita (aprile 2021) e l'attualità, il mercato immobiliare di Riccione zona Paese ha registrato un miglioramento delle quotazioni del 9,28 per cento (Fonte: Immobiliare.it).

Va tuttavia considerato che il comparabile sub 9 è stato venduto con attestazione della conformità edilizia mentre il bene oggetto di stima presenta importanti difformità, in particolare la veranda abusiva adibita ad angolo cottura, relativamente alla quale è stata evidenziata l'incertezza circa la possibilità di regolarizzazione, tale che la stima di tale superficie sarà effettuata con riferimento alla condizione di balcone.

Si ha inoltre che il *subject* è differente in quanto distribuito su due livelli di piano e si trova in cattivo stato a causa della prolungata esposizione alle infiltrazioni dalla copertura che hanno ammalorato estese porzioni di tinteggiature e intonaci e che necessitano anche di ispezioni più profonde in particolare alle armature, accertamenti che esorbitano l'incarico conferito al sottoscritto senza l'autorizzazione della S.V. Inoltre allo stato nulla può dirsi circa l'effettiva possibilità di vedere risarcito l'intervento di ripristino di detti ammaloramenti.

Alla luce dell'indagine svolta, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di cui si tratta e le considerazioni fin qui svolte, si adotterà per la stima l'importo di 2.290,00 Euro al metro quadrato.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Riccione, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Archivio valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Conservatoria RR. II. di Rimini, Omi, Borsino Immobiliare, Fiaip, Immobiliare.it.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento su due livelli (P2 e P3)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

14/16

*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
superficie abitativa al P2	14,24	€ 2.290,00	€ 32.609,60
balcone al P2	5,26	€ 2.290,00	€ 12.045,40
superficie abitativa al P3	30,10	€ 2.290,00	€ 68.929,00
balcone (parte a veranda abusiva) fino a 25 mq	7,50	€ 2.290,00	€ 17.175,00
balcone (parte a veranda abusiva) oltre 25 mq	1,01	€ 2.290,00	€ 2.312,90
	<b>58,11</b>		<b>€ 133.071,90</b>

- Valore corpo:	<b>€ 133.071,90</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 133.071,90</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 66.535,95</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento su due livelli (p2 e p3)</b>	58,11	<b>€ 133.071,90</b>	<b>€ 66.535,95</b>

**8.4 Giudizio di divisibilità**

L'appartamento oggetto di stima non è comodamente divisibile

**8.5. Adeguamenti e correzioni della stima sull'intero**

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 13.307,19**

**8.6. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 120.000,00**

**8.7. Adeguamenti e correzioni della stima del valore della quota (€ 66.535,95)**

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

**€ 6.653,60**

**8.8. Prezzo base d'asta della quota**

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

**€ 59.882,36**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

15/16

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

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. estratti di nascita e di matrimonio
5. copia atto di provenienza
6. stralcio da ultimo progetto
7. Ape

Dr. agr. Roberto Venturini

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini