

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

**Esecuzione Forzata**

**PONENTE SPV S.R.L.**

contro

**XXXXX**

N. Gen. Rep. **000023/2023**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Cuffaro Roberta**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Andrea Stortoni*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56*  
*C.F. STRNDR85B06H294P*

*con studio in Rimini (Rimini) via Buozzi n° 4*  
*telefono: 0541/735557*  
*cellulare: 3495366115*  
*email: geom.andreastortoni@gmail.com*  
*pec: andrea.stortoni@geopec.it*

**Beni nel Comune di Rimini, Viale Lugano n.41**  
**Lotto Unico**

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

- A Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Rimini, Via Lugano n.41.  
Unità immobiliare che si sviluppa al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale è composta da: Soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno e un w.c. Dalle due camere è possibile accedere ad un balcone esterno.
- L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **50,54**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 125, Particella 261, Sub 11, Zona Censuaria. 1, Categoria A/3, Classe 5, Vani 4, Superficie Catastale 47 mq., Rendita € 363,17;

Confini:

- Lato Nord-Est confina con la Particella 1014 (Viale Lugano);
- Lato Sud-Est confina tramite distacco con i fabbricati appartenenti alla Particella 266;
- Lato Sud-Ovest confina tramite distacco con il fabbricato appartenente alla particella 262 e alla particella 986;
- Lato Nord-Ovest confina tramite distacco con il fabbricato appartenente alla particella 260;

**REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX nato XXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	Zona monte del Comune di Rimini. Prospiciente la ferrovia, l'immobile si trova a pochi chilometri dalla zona costiera e dall'Aeroporto di Rimini e San Marino. Nella zona è presente una discoteca chiamata Altro Mondo Studios
Urbanizzazione della zona:	La zona è provvista delle opere d'urbanizzazione primarie e secondarie.
Caratteristiche zone limitrofe:	Nelle vicinanze sono presenti il Centro Commerciale "Le Befane" comprensivo anche di Cinema, L'RDS Stadium e il Parco divertimenti "Fiabilandia". Inoltre si trova a 4 chilometri dall'Ospedale "Infermi" di Rimini.
Servizi della zona:	A meno di un chilometro è presente l'Autostrada A14 e la Statale SS16. Lungo la ferrovia sono presenti diverse fermate dell'autobus e la fermata della metromare. La zona è asservita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici:	Autobus – Strada Statale SS16 - Metromare

### 3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 14/06/2023 l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*  
4.1.5. *Nessuna*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CARIFANO-CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A.** con sede a Fano (PU), Cod. Fisc. 00129820411 ed a carico di XXXXX nato XXXXX, il XXXXX Cod. Fisc. XXXXX a firma del Notaio Franciosi Enrico con sede in Rimini in data 26/02/2001, trascritto agli atti il 02/03/2001 con rep. 122309, registro generale n. 2731, registro particolare n. 444.

Importo Capitale € 82.633,11  
Importo Totale € 165.266,21

**IPOTECA LEGALE** a favore di **CO.RI.T RIMINI E FORLI' CESENA** con sede a Rimini (RN), Cod. Fisc. 02025910403 ed a carico di XXXXX nato XXXXX, il XXXXX Cod. Fisc. XXXXX in data 24/06/2005, trascritto agli atti il 28/06/2005 con rep. 14241/2005, registro generale n. 10760, registro particolare n. 3148.

Importo Capitale € 1.772,79  
Importo Totale € 3.545,58

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**TRASCRIZIONE** derivante da verbale di pignoramento a favore di **PONENTE SPV S.R.L.** con sede a Roma (RM), Cod. Fisc. 14572341007 ed a carico di XXXXX nato XXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX in data 06/02/2023, trascritto agli atti il 23/02/202 con rep. 165, registro generale n. 2682, registro particolare n. 1864.

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 981,73 di cui € 381,73 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 165.266,21	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 3.545,58	€ 17,73	€ 35,00	€ 52,73
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 381,73
Onorari	N° formalità	3 x € 200,00		€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 981,73</b>

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 26/07/2023.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Il Progetto n. 1620/1979 a variante del precedente ( Prog. n. 810/1976 ) presenta diverse difformità. La prima su tutte è la “cancellazione” a penna del muretto di divisione tra l’angolo cottura e il soggiorno. Si precisa che sul posto non è presente, come anche nella variazione catastale ma sarebbe consigliato valutare la presentazione di una pratica in sanatoria per “dare continuità” alla storia della detta unità immobiliare come da prassi urbanistica.

Il progetto presentato presso il preposto ufficio tecnico rispecchia circa lo stato di fatto rilevato, ad eccezione di alcune quote/misure riportate che rientrano quasi nella tolleranza del 2%. Tra il progetto e quanto rilevato, la camera su lato ferrovia, ha una leggera traslazione del tramezzo ove è posizionata la porta di accesso, la stessa prospiciente al piccolo disimpegno. Vi è anche nella stanza lato monte, un piccolo angolo “ricavato” E’ consigliata la verificare e sistemazione tale aspetto.

Pratica in Sanatoria (compresi oneri e rilievo): € 5.000,00

Pratica Sismica ( eventualmente in sanatoria ) € 1.500,00

Aggiornamento Abitabilità € 1.500,00

Oneri Totali: € 8.000,00

*Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione della pratica in sanatoria e di quantificare correttamente oneri, costi e spese dopo essersi confrontati previo appuntamento con i tecnici comunali competenti del preposto Comune di Rimini.*

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

Si ritiene non necessaria la presentazione di aggiornamento della planimetria catastale in quanto le difformità riscontrate non modificano la rendita catastale.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 750,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 750,00</b>
Spese condominiali scadute per l’anno in corso e l’anno precedente:	<b>€ 1.690,00</b>

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

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX nato a XXXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXXX;

## 6.2 Precedenti proprietari:

XXXXX ottenne la proprietà dell'immobile tramite atto di compravendita del 26/02/2001, trascritto a Rimini il 02/03/2001 ai nn. 2745/1872 a firma del Notaio Franciosi Enrico con sede a Rimini, repertorio n. 122308 da XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX e XXXXXX nata a XXXXXX, il XXXXX, Cod. Fisc. XXXXX;

XXXXX e XXXXX risultano proprietari dall'impianto meccanografico.

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

### P.E. n. 810/1976 del 04/12/1976

Progetto di edificio per civile abitazione in Miramare di Rimini in Via Lugano. Richiedente XXXXX. Si precisa che nello stesso progetto approvato viene dichiarato anche un cambio di intestazione al progetto n. 810/1976 dalla ditta XXXXX alla ditta XXXXX e XXXXX.

### P.E. n. 1620/1979 del 15/02/1980

Progetto a Variante del Prog. n. 810/1976 per la costruzione di fabbricato adibito a civile abitazione. Richiedente Sig. XXXXX e Sig.ra XXXXXX

### Descrizione **Appartamento** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Rimini, Via Lugano n.41.

Unità immobiliare che si sviluppa al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale è composta da: Soggiorno con angolo cottura, due camere, un disimpegno e un w.c. Dalle due camere è possibile accedere ad un balcone esterno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **50,54**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 125, Particella 261, Sub 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Vani 4, Sup. Catastale 47 mq., Rendita € 363,17;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno e angolo cottura ( piano secondo )	Sup. reale lorda	18,34	1,00	18,34
Camera 1 ( piano secondo )	Sup. reale lorda	10,81	1,00	10,81
Camera 2 ( piano secondo )	Sup. reale lorda	12,67	1,00	12,67
Disimpegno ( piano secondo )	Sup. reale lorda	2,01	1,00	2,01
W.c. ( piano secondo )	Sup. reale lorda	4,57	1,00	4,57
Balcone ( piano secondo )	Sup. reale lorda	4,28	0,50	2,14
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>52,68</b>		<b>50,54</b>

**Destinazione urbanistica:**

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Rimini è il *REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO* ( R.U.E. ). L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come **TAVOLA 1.12**, in zone AUC2 – Ambienti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste ( Art. 53 ) della N.T.A.

**Caratteristiche descrittive:**

Materiale: per esterno: condizioni:

**Caratteristiche Strutturali**

*Strutture verticali:* materiale: muratura e cemento armato, condizioni: buone

*Strutture orizzontali:* materiale: muratura e laterizi, condizioni: buone

*Copertura:* tipologia: copertura a falde, condizioni: discrete

**Componenti edilizie e costruttive**

*Infissi esterni:* tipologia: portone in ferro, condizione: scarse  
tipologia: finestre a doppia anta in pvc con vetro camera, condizioni: discrete

*Infissi interni:* tipologia: legno tamburato, condizioni: sufficienti

*Pavim. Interna:* materiale cotto condizioni: sufficienti  
materiale: gres nei servizi, condizioni: sufficienti

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
condizioni: discrete

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
condizione: buone  
alimentazione: caldaia e boiler

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 2° semestre 2022 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.800,00 ed € 2.400,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 1.750,00 al metro quadrato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento Sub. 11	50,54	€ 1.750,00	€ 88.445,00
<b>Totale</b>		<b>50,54</b>		<b>€ 88.445,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:	€ 88.445,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.044,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

#### Prezzo base d'asta del lotto

#### 8.5.

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.400,00

La presente relazione si compone di 7 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Certificazione Energetica
4. Autorizzazioni edilizie
5. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 05/07/2023

il perito  
Geom. Andrea Stortoni