
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

.....

contro

..... —

N. Gen. Rep. 15/2025

Giudice: D.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Giudiziario: Avv. Massimo Battistini

ELABORATO PERITALE
(IL PRESENTE SOSTITUISCE IL PRECEDENTE)

Tecnico incaricato: Arch. Michele Foschi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N.498
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.83 del 17/11/2014
C.F. FSCMHL73A04H294G - P.Iva 033719000402

con studio in Rimini (RN), Via Flaminia 183/f
telefono: 0541387724, cellulare: 3939710097
email: archfoschi@studiomem.it pec: michele.foschi@archiworldpec.it

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

Beni in Rimini (RN) – Via Flaminia 286**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo in fabbricato a destinazione civile abitazione / commerciale sito nel Comune di Rimini (RN) oltre e autorimessa sita al piano secondo interrato.

L'appartamento è composto da ampia zona giorno, camera, studio, bagno, oltre a disimpegno, e balconi; l'autorimessa presenta forma pressoché rettangolare e ha le dimensioni per alloggiare un'autovettura oltre al ricovero di cicli e motocicli.

Il compendio immobiliare è stato realizzato a metà degli anni 90 del '900 con struttura portante in cemento armato in ottemperanza alle vigenti norme in materia di antisismica e in materia di efficienza energetica ed impianti.

Le unità immobiliari sono distinte al catasto fabbricati al foglio 111 mappale 1863 ai subalterni 43 (appartamento), 27 (autorimessa).

Più precisamente le unità immobiliari identificate in catasto come segue:

Catasto fabbricati

- Foglio 111 mappale 1863, subalterno 43, zona censuaria 1, classe 4, piano secondo, categoria catastale A/3, vani 5, superficie catastale pari a 90,00 mq, superficie catastale esclusa aree scoperte pari a 79,00 mq, rendita catastale pari a 344,83 euro.

- Foglio 111 mappale 1863, subalterno 27, zona censuaria 1, classe 3, piano primo sottostrada, consistenza e superficie catastale pari a 15,00 mq, categoria catastale C/6, rendita catastale pari a 83,67 euro.

Catasto terreni

Foglio 111, mappale 1863, Ente Urbano, mq 1507,00.

Regime patrimoniale dell'esecutato: Le unità immobiliari risultano catastalmente intestate a nato a il, C.F: e nata in il, C.F:, in regime di comunione dei beni.

Si allegano certificati anagrafici ed estratti di matrimonio in allegato 6.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (in allegato 2 e 3).

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale, altamente trafficata, con buona disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio di qualsiasi genere, istituti bancari, scolastici (asili, istituti di formazione primaria e secondaria di primo grado);
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale/turistica ad est e prevalentemente agricola verso ovest;
Collegamenti pubblici:	Autobus (100 m), stazione ferroviaria centrale (6 Km), autostrada (5 Km), aeroporto (1 Km).

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dagli esecutati. Si precisa che su richiesta del sottoscritto in data 09/09/2025, l'agenzia dell'entrate di Rimini ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora, fossero, stati stipulati contratti di affitto e/o comodato successivamente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa

coniugale: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, repertorio 66183/12914 del 06/07/2004, registro generale 9335, registro particolare 2449, a favore di con sede in, C.F.:....., contro

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

.....contro e

..... e così come sopra identificati.

importo ipoteca: € 450.000,00;
importo capitale: € 180.000,00.

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, repertorio 13379/2011 del 19/10/2011, registro generale 2549, registro particolare 382, a favore dicon sede in, C.F:..... contro e così come sopra identificati.

importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 13.799,40.

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E DI ADDEBITO ESECUTIVO, repertorio 1859/13719 del 14/10/2019, registro generale 15298, registro particolare 2438, a favore di- Riscossione con sede in Roma (RM), codice fiscale:..... contro come sopra identificato.

importo ipoteca: € 89.197,48;
importo capitale: € 44.958,74.

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, repertorio 66183/12914 del 12/06/2024, registro generale 8484, registro particolare 1175, a favore di con sede in, C.F:....., contro e così come sopra identificati

importo ipoteca: € 450.000,00;
importo capitale: € 180.000,00.

4.2.1. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 12/02/2025 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, registro particolare, registro generale 2021, numero di repertorio 240 del 17/01/2025 a favore di con sede in Roma (Rm), C.F:....., contro e così come sopra identificati

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 983,98 di cui come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 30.000,00	€ 150,00	-	€ 150,00
Ipoteca giudiziale	€ 89.197,48	€ 445,98	-	€ 445,98
Ipoteca volontaria	-	-	€ 94,00	€ 94,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE GENERALE				€ 983,98

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

Si allega in allegato 4 elenco sintetico delle formalità e relative note di trascrizione aggiornate al 14/07/2025.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di sopralluogo e di successivo raffronto con gli elaborati/documentazione allegate alle pratiche edilizie agli atti del comune di Rimini, i cui estremi sono precisati al successivo paragrafo 7, e allo stato legittimo così come definito dall'articolo 9 bis del DPR 380/01, sono state riscontrate difformità tali per cui risulta necessario un deposito di pratica edilizia in sanatoria con costi stimabili pari a 10.000,00 euro comprensive di spese tecniche (compreso iva e cassa professionale), diritti di segreteria e oblazione da pagarsi al comune di Rimini. Tale cifra risulta semplicemente stimata e dovrà essere verificata con precisione, dall'aggiudicatario al momento del deposito della sanatoria edilizia.

Inoltre, all'interno dell'autorimessa, è stata posata una pavimentazione in "graniglia da esterni" con conseguente riduzione della altezza interna, senza titolo. Al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, tale pavimentazione dovrà essere rimossa con costi stimati di demolizione e smaltimento pari ad euro 1500,00.

La presente analisi di conformità urbanistica, che riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è, comunque redatta ai soli fini

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

urbanistici assumendo che le pratiche edilizie depositate agli atti siano perfezionate senza difetti procedurali (in mancanza di espliciti atti di diniego) e **prescinde dalla verifica del rispetto delle varie normative specifiche e di settore** (ad esempio in materia di antisismica, energetica, antincendio, ecc) che, pertanto, non sono oggetto della presente.

La presente analisi di conformità urbanistica è stata condotta nell'ipotesi che il Comune di Rimini abbia fatto visionare al sottoscritto tutte le pratiche edilizie relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente, così come richiesto nella richiesta di accesso atti e non si risponde di eventuali mancanze da parte del suddetto ufficio.

4.3.2. Conformità catastale

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto, ad eccezione di lievi incongruenze non incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010 emanata dall'agenzia del territorio, non è necessaria variazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Per quanto riguarda le spese condominiali, a seguito di comunicazione dell'amministratore condominiale del 22/08/2025, risultano a tale data, "debiti" dell'esecutato pari ad euro 2791,28.

Tali spese, oltre ad eventuali insoluti condominiali successivi, ricadranno, ovviamente sull'aggiudicatario dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari risultano intestate ai sig.ri e come sopra identificati che, in virtù di atto di compravendita repertorio del 24/06/2004, repertorio numero/12913, registro generale 9334 e registro particolare 5962 acquistavano i beni dalla sig.rail, C.F: che rappresenta dunque, la precedente proprietà

Si allega il testo del citato atto di compravendita, in allegato 5.

7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

Si elencano di seguito i precedenti edilizi rilevati in relazione all'immobile oggetto del presente elaborato peritale presso i competenti uffici comunali di Rimini:

- Concessione edilizia 770/87 del 09/11/1987 protocollo 34723/86-13140/87;
- Concessione edilizia 340/91 del 03/05/1991 protocollo 34484/90 (variante essenziale a progetto 770/87) protocollo 34484/90;
- Concessione edilizia n°1348/92 (variante essenziale a progetto 340/91) del 20/09/2003 protocollo 73079/F;

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

- Concessione edilizia in sanatoria ex l. 724/94 - 53053 protocollo n°84778 del 09/05/2003 (pratica registro n 43980 a - Pratica 996/1/4522/m) con allegata dichiarazione relativamente alla salubrità degli ambienti n° protocollo 225980 (per il solo subalterno 27);
- Comunicazione ex articolo 26 l. 47-85 n°466 protocollo 177748d del 08/09/1997;

Agli atti dell'amministrazione si sono potute consultare anche le seguenti ulteriori pratiche edilizie: pratica 515/1989, pratica 1209/1994, pratica 132/1990, pratica ex art. 26 l. 47/85 n°433 del 08/08/1997 protocollo 160531P, pratica ex art 26 l.47-85 n°454 protocollo 174818C del 03/09/1997, che risultano tuttavia NON valide in quanto ritirate e/o diniegate, oltre a pratica per autorizzazione di abitabilità/usabilità n°32 del 10/05/1991 che, tuttavia, non ricomprende gli immobili oggetto della presente.

Dunque è possibile affermare che i due subalterni oggetto della presente siano sprovvisti di dichiarazione di agibilità/abitabilità (o equipollente nelle forme previste dalla legge), nonostante sia stata depositata dichiarazione relativamente alla salubrità degli ambienti n° protocollo 225980 allegata alla pratica di condono edilizio ex l. 724-94 (per il solo subalterno 27) che tuttavia, da colloquio con uffici comunali risulta non essere valida. Relativamente a tale aspetto, anche al fine di prevedere "forfettariamente" i relativi costi si prevede una detrazione del valore del 15% dell'immobile.

Descrizione immobili di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo in fabbricato a destinazione civile abitazione / commerciale sito nel Comune di Rimini (RN) oltre ad autorimessa sita al piano secondo interrato.

L'appartamento è composto da ampia zona giorno, camera, studio, bagno, oltre a disimpegno, e balconi; l'autorimessa presenta forma pressoché rettangolare e ha le dimensioni per alloggiare un'autovettura oltre al ricovero di cicli e motocicli.

Il compendio immobiliare è stato realizzato a metà degli anni 90 del '900 con struttura portante in cemento armato in ottemperanza alle vigenti norme in materia di antisismica e in materia di efficienza energetica ed impianti.

Le unità immobiliari sono distinte al catasto fabbricati al foglio 111 mappale 1863 ai subalterni 43 (appartamento), 27 (autorimessa).

Destinazione urbanistica:

Strumenti urbanistici:

- P.S.C approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola PSC è individuato in zona AUC_U.
- R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016;
- Variante specifica R.U.E approvata con deliberazione consiliare 9 del 25/03/2021; L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-12 in ambito auc2 (disciplinato dall'articolo 53 delle norme di attuazione)

Per brevità si omette l'elencazione delle varie tipologie di vincolo (sia in relazione agli strumenti urbanistici comunali, sia a quelli provinciali e regionali) ricadenti sull'area ove insiste l'unità immobiliare.

Di seguito si riportano tabellate, le superfici reali ed equivalenti ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie. dell'immobile. Di seguito la tabella relativa alle superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa – Sub 43	Sup. reale lorda	85,00	1,00	85,00
Balconi – Sub 43	Sup. reale lorda	60,00	0,50	30,00
Autorimessa - Sub 27	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00
	Sup. reale lorda	163,00		124,00

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

Caratteristiche costruttive

Infissi:

Porte interne in legno tamburato.
Infissi esterni in metallo e vetrocamera.
condizioni: buone.
Basculante dell'autorimessa in ferro.
condizioni: buone.

Pavim. interna:

Piastrelle in ceramica all'interno dell'appartamento e sui balconi.
Piastrelle in graniglia nell'autorimessa.
Condizioni: buone.

Pareti esterne:

Struttura portante intelaiata in cemento armato e tamponamenti in laterizio "termico" con isolamento in intercapedine.
Condizioni: buone

Impianto termico:

Impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia a gas metano e sistema di emissione con radiatori.
Impianto di raffrescamento
Con pompa di calore aria/aria
Splittata nella zona giorno
Dell'appartamento
Condizioni: buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili (con approssimazione delle superfici allo 0,50 mq) oggetto del presente elaborato peritale:

Locali	Sup netta (mq)	Altezza (m)	Condizioni
Soggiorno/Pranzo/Cucina	37,00	2,70	Buone
Camera matrimoniale	15,00	2,70	Buone
Bagno	5,00	2,70	Buone
Ripostiglio	8,00	2,70	Buone
Disimpegno	2,00	2,70	Buone
Totale locali principali – SUB 43 (1)	67,00		
Balcone est	22,00	-	Buone
Balcone sud/ovest	33,00	-	Buone
Totale Balconi – SUB 43 (2)	55,00	-	
Totale Autorimessa – SUB 27 (3)	15,00	2,00	Buone
TOTALE (1) + (2) + (3)	137,00		

Si allega documentazione fotografica all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sugli elaborati della documentazione catastale agli atti).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate nel sottostante paragrafo 8.2.

L'immobile oggetto di stima è sito in Rimini, in prossimità della Statale SS16, in zona a prevalente destinazione residenziale ed è ben servito dai mezzi pubblici.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un fabbricato ad uso civile abitazione ultimato nei primi anni '90 del 900, avente un discreto stato di manutenzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (risalente al primo semestre dell'anno 2025) indica per le abitazioni di tipo economico in zona D9 – Periferica/Bellariva/Miramare/Monte della ferrovia, valori medi compresi tra 1550,00 €/m² e 2300,00 €/m² per quanto riguarda le abitazioni e valori medi compresi tra 880,00 e 1300,00 €/m² per quanto riguarda le autorimesse.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode giudiziario: Avv. Massimo Battistini
Perito: Arch. Michele Foschi

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto nonché lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **2000,00 €/m²**;

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione lotto con stima sintetica comparativa parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti calcolate nei paragrafi precedenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario (euro)	Valore Complessivo (Euro)
Superficie abitativa – Sub 43	85,00	€ 2.000,00	€ 170.000,00
Balconi – Sub 43	30,00	€ 2.000,00	€ 60.000,00
Autorimessa – Sub 27	9,00	€ 2.000,00	€ 18.000,00
TOTALE			€ 248.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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;

- € 24.800,00 euro

Abbattimento forfettario del valore del 15% per assenza del certificato di agibilità;

- € 37.200,00 euro

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 186.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente il compendio immobiliare non risulta divisibile.

Relazione creata in data 05/11/2025

Codice documento: E118 2025-15- 2025

La presente relazione si compone di 12 (dodici) pagine compresa la presente, oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: Planimetrie catastali, quadro dimostrativo ed elenco subalterni, estratto di mappa;
3. Visure storiche;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Titolo di provenienza;
6. Documentazione anagrafica;
7. Attestato di prestazione energetica;

Il perito

Arch. Michele Foschi