

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**

N. Gen. Rep. **23/2019**

**Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Curatore Dott. Marco Cicchetti**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri*  
*iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017*  
*C.F. - P.Iva 0379 3310 404*

*con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43*  
*cellulare +39 328 6614129*  
*email [ingfabbriganluca@gmail.com](mailto:ingfabbriganluca@gmail.com) pec [gianluca.fabbri2@ingpec.eu](mailto:gianluca.fabbri2@ingpec.eu)*

Beni in Rimini (RN) Via Rosmini Serbati n. 26

**Lotto 1**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Comune di Rimini (RN), Via Rosmini Serbati n.26 e precisamente:

- un appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno e un bagno, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 49,66, oltre a balcone che sviluppa una superficie lorda di circa mq 4,14; il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 100, particella 1372, subalterno 21, piani T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 197,42.
- con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 100, particella 1431 della superficie catastale di mq 1855.

*Ndr: La particella su cui sorge il fabbricato condominiale è censita al Catasto terreni come particella 1431 (anziché 1372), pertanto si evince un disallineamento fra Catasto fabbricati e Catasto terreni.*

---

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 (*Allegato 2*).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, industriali, turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (5 m), stazione ferroviaria (2 Km), autostrada (4 Km), aeroporto (3 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

**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: **Nessuno**

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

- *Domanda giudiziale* a favore della [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 05/08/2011, registro particolare 6880, registro generale 11969.
- *Ipoteca volontaria* a favore della [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 25/06/2013, registro particolare 1380, registro generale 8685;  
importo ipoteca: € 60.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 24/03/2016, registro particolare 683, registro generale 8586;  
importo ipoteca: € 15.000,00;  
importo capitale: € 12.329,74.

##### 4.2.1. Pignoramenti: **Nessuno**

##### 4.2.2. Altre trascrizioni:

- *Sentenza dichiarativa di fallimento* repertorio 23/2019 del 08/04/2019, trascritto a Rimini in data 07/08/2019, registro particolare 8318, registro generale 12383.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.458,00, di cui € 658,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Domanda giudiziale			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 60.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	€ 15.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Sentenza di fallimento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 658,00</b>
Onorari	4		200,00	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.458,00</b>

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 23/11/2025 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Alcune differenze nelle finestre con altezze difformi rispetto a quanto autorizzato nello stato legittimo oltre alla trasformazione di una porta finestra in finestra.

2. Difformità in alcune misure interne degli ambienti misurate in ragione di circa 15 cm.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona assoggettata al fallimento e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, che non hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo scrivente.

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (CILA)* in sanatoria, per l'accoglimento della quale sarà necessario corrispondere un'oblazione al Comune pari ad € 1.000,00.

Spese tecniche (CILA):	€ 2.000,00
Oblazione:	€ 1.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 300,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 3.300,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 2.790,61

*Ndr. Le spese condominiali insolute e previste sono state comunicate in data 17/12/2025 allo scrivente; è possibile prendere contatti personalmente con l'amministratore per eventuali aggiornamenti.*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Il [redacted] risulta essere proprietario dal 24/06/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del [redacted], repertorio 398/313, trascritto a Rimini, in data 25/06/2013, registro particolare 5288, registro generale 8684.

**6.2 Precedenti proprietari:**

I [redacted] risultano essere proprietari dal 27/02/1984 al 24/06/2013, in forza di atto di compravendita a firma del [redacted], in data 24/06/2013, repertorio 74934, trascritto a Rimini, in data 19/03/1984, registro particolare 4683, registro generale 1984.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia** n.1342 del 12/12/1981, intervento di nuova costruzione di due fabbricati residenziali.

**Concessione edilizia in sanatoria** registro n.25786 del 25/07/86, rilasciato in data 21/10/1998 per la regolarizzazione dell'ambiente adibito a negozio al piano terra.

**Concessione edilizia** n.606 del 17/02/1999, intervento per la ristrutturazione del piano terra e cambio di destinazione d'uso ad appartamenti.

**Denuncia di inizio attività** in variante protocollo n.55810K del 27/03/2002, per modifiche interne degli ambienti nei due appartamenti.

*Ndr. Si segnala che a seguito della DIA del 2002 non è stata richiesta l'abitabilità, di cui l'immobile ad oggi risulta privo.*

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Comune di Rimini (RN), Via Rosmini Serbati n.26

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Piano strutturale comunale (PSC) approvato con Delibera di consiglio comunale n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come "ambiti urbani consolidati", di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come "ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste", di cui all'art.53 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	49,66	1,00	49,66
Balcone	Sup. reale lorda	4,14	0,30	1,24
	Sup. reale lorda	53,80		50,90

**Caratteristiche descrittive:***Infissi:*

porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro camera, tapparelle in materiale plastico; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: da mantenere.

*Note: si è ravvisata una diffusa presenza di muffa nella maggior parte degli ambienti.*

*Impianto termico:*

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili

senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

<b>Locali al PT</b>	<b>Sup netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Espos.</b>	<b>Condizioni</b>
Soggiorno - angolo cottura	23,11	3,10	S	sufficienti
Camera	13,28	3,10	N	sufficienti
Bagno	4,71	3,10	N	sufficienti
Disimpegno	1,38	3,10		sufficienti
Balcone	4,14			sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>46,62</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## **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 sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito in località Ghetto turco, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale all'inizio degli anni '80 ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una generale manutenzione.

La metratura dell'appartamento ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona suburbana/frazioni per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.050,00 e 2.850,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **3.400,00 €/m<sup>2</sup>**.

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

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

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	49,66	€ 3.400,00	€ 168.844,00
Balcone	1,24	€ 3.400,00	€ 4.216,00
			<b>€ 173.060,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 173.060,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 173.060,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 173.060,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	<b>53,80</b>	<b>€ 173.060,00</b>	<b>€ 173.060,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore 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 (10%)

€ 17.306,00

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

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

**€ 155.800,00**