

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**  
**Sezione Civile Volontaria Sezione Fallimentare**

**Fallimento**

\*\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*\*

**SENT. N. 12/2017 del 23/01/2017**

**Giudice Delegato dott. Filippo MENEGHELLO**  
**Curatore Dott. Comm. Elena BROZZI**

*tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano*  
*iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 03258900400*

*con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.*  
*telefono e fax: 0541-395040*  
*cellulare: 3358297759*  
*email: albertiassociati@iol.it*  
*pec: stefano.leurini@geopec.it*

---

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO  
Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI  
Perito: Geom. Stefano LEURINI

**Beni in RIMINI (RN), Via SETTEMBRINI n.c. 17/R**

**Lotto n° 1**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 20 novembre 2025 e 15 dicembre 2025

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare allo stato grezzo, urbanisticamente e catastalmente ad uso ufficio, nell'ambito di più ampio complesso edilizio sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini n.17/R.

Più precisamente trattasi di un ufficio in condizione di grezzo avanzato, ubicato al piano terzo, al momento composto da un unico ambiente open space con annessi bagno, relativo antibagno e ballatoio a livello. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 262,00 cui si aggiunge il ballatoio di circa mq 24,00 per un superficie commerciale di mq. 265;

**Bene identificato al catasto come segue**

Ditta catastale \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*;

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 80, piano 3, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 11, superficie catastale mq. 263, rendita catastale € 4.647,08. L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni, per legge e per destinazione, dell'edificio nonché a tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare al sub. 64 (vano scale e ascensore) e 65 (corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): sub. n° 87, sub. n° 64 (b.c.n.c.) sul piano, sub. n° 84 a pavimento e sub. n° 82 a soffitto salvo altri.

È altresì compresa la quota di comproprietà pari a 154/3125 del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 41 censita al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 99 con il mappale 2423 qualità ente urbano.

Il manufatto in oggetto risulta altresì distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 99, particella 2423, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 90,00.

Si precisa che tale manufatto non apporterà contributo al valore nella presente stima.

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

---

**FISCALITA':** La presente vendita è assoggettata ad imposta di registro/I.V.A. come per legge.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Posizione semicentrale. Zona a destinazione promiscua con prevalenza di funzione residenziale ma con discreta presenza e incidenza di attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio. Località adeguatamente urbanizzata, È contraddistinta da traffico sostenuto.
- Servizi della zona: Sono presenti tutte le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il sito è ricco di servizi sia pubblici che privati.
- Caratteristiche zone limitrofe: Nell'immediato intorno zone a destinazione promiscua assimilabili a quella in cui è ubicato il bene da valutare.
- Collegamenti pubblici: Attraverso la viabilità urbana si può accedere rapidamente alle più importanti strade statali e provinciali nonché al casello autostradale di Rimini Sud. Sono presenti trasporti pubblici urbani che consentono un rapido accesso sia alla stazione ferroviaria che a quella aeroportuale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20 novembre 2025 e 15 dicembre 2025) l'immobile risulta inutilizzato e nella disponibilità della curatela.

Al riguardo l'indagine condotta dal curatore presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali contratti ha dato esito negativo.

### **Allegato n° 5: Riscontri della ricerca presso l'Agenzia delle Entrate**

Si fa presente tuttavia che all'interno sono presenti materiali (dispositivi per uffici, monitor, tastiere), arredi e oggetti vari di proprietà di terzi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Premessa e precisazione catastale:** L'unità in oggetto deriva da variazione del 02/12/2014 Pratica n. RN0108185 in atti dal 02/12/2014 diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n. 43145.1/2014) portante soppressione delle unità foglio 99 particella 2415 **sub.76** (cat. F/3), particella 2415 **sub.77** (cat.F/3) e particella 2415 **sub.78** (cat. F/3); le unità 2415 sub.76, 77 e 78 derivano da frazionamento del 10/02/2011 Pratica n.RN0020126 in atti dal 10/02/2011 frazionamento per trasferimento di diritti (n.5449.1/2011) portante soppressione dell'originaria unità foglio 99 particella 2415 **sub.5** (cat. F/3 risultante da costituzione del 27/12/2007 Pratica n.RN0217126 in atti dal 27/12/2007 COSTITUZIONE (n.1509.1/2007)

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

#### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Trascrizione di domanda giudiziale derivante atto amministrativo (revoca atti soggetti a trascrizione) del 05/03/2018 repertorio 515/2018 emesso da TRIBUNALE DI RIMINI a favore di Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, contro società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1904, registro generale 2807 (gravante su l'unità foglio 99 particella 2415 sub.80 e la particella 2423);

Documenti successivi correlati:

- Annotazione Registro generale 4157 registro particolare n. 713 del 05/04/2018 (Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale);
- Annotazione Registro generale 15.472 registro particolare n. 2292 del 01/10/2021 (Inefficacia totale).

In proposito si evidenzia che la sentenza del Tribunale di Rimini n. 767/2021 in virtù della quale sono state eseguite le sopra descritte annotazioni di inefficacia totale (R.P. nn. 2292 e 2293 del 1° ottobre 2021) è stata confermata dalla Corte d'Appello di Bologna con la sentenza n. 1298/2024 pubblicata il 14/10/2024 (R.G. N. 1851/2021) Repertorio n. 2508/2024 del 5 novembre 2024 avverso la quale non sono state proposte impugnazioni e che pertanto deve ritenersi definitiva

*4.1.2. Atti di asservimento urbanistico e convenzioni:*

- Convenzione edilizia in forza di atto notarile pubblico in data 11/05/2006 repertorio 22.953, a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO, a favore del Comune di Rimini per il diritto di proprietà quota 1/1, contro Società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1, trascritta a Rimini in data 25/05/2006 Registro Generale n. 9.562 e Registro Particolare n. 5.675 (gravante su particelle di terreno da cui ha origine l'area su cui è edificato il complesso);

*4.1.3. Altre limitazioni d'uso:*

**Non rilevate.**

*4.1.4. Servitù (apparenti o a titolo):*

- Servitù di elettrodotto e di passaggio in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata in data 03/12/2007 repertorio 25286/9727 a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE – S.P.A. contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 27/12/2007 Registro Generale n. 22.077 e Registro Particolare n. 12.227 (servitù di elettrodotto relativa alla cabina elettrica particella 2423 e servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'area particella 2415);
- Servitù attiva di passaggio in forza di Atto Notarile Pubblico del 13/03/2008, repertorio 72.610/17.474 a firma del Notaio ECUBA FRANCESCA, a favore di società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5722 e Registro Particolare n. 3500 (servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'area particella 2415 ed a carico dell'area particella 2418 per accedere alla suddetta particella 2415 dal Viale Settembrini);

**Allegato n. 4: altra documentazione** (titolo di provenienza).

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.**

*4.2.1. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, per la durata di anni 23, a firma del notaio FRANCESCA ECUBA, rep. 73.424/18.106 del 23/09/2008, a favore di CREDITO DI ROMAGNA

S.P.A. con domicilio ipotecario eletto a Forlì via Ravennana – via Traiano Imperatore,

per il diritto di proprietà quota 1/1, contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1, iscritta a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n. 16314 e Registro Particolare n. 4037

\_ ipoteca: €. 6.000.000,00

\_ capitale: €. 3.000.000,00

Si precisa che a margine risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione di modifica della durata del mutuo eseguita in data 22/01/2014 Registro Generale n. 1059 e Registro Particolare n. 153

(durata prorogata al 1° gennaio 2034);

- annotazione di riduzione di somma eseguita in data 13/01/2015 Registro Generale n. 377 e Registro Particolare n. 40

(riduzione capitale da euro 3.000.000,00 ad euro 2.052.206,15 con riduzione di ipoteca da euro 6.000.000,00 ad euro 4.100.000,00)

- annotazione di frazionamento in quote eseguita in data 13/01/2015 Registro Generale n. 378 e Registro Particolare n. 41

Quota numero 1 corrispondente ad una quota di capitale di originari euro 750.000,00 con garanzia ipotecaria pari ad euro 1.500.000,00 riguardante l'unità foglio 99 particella 2415 sub.80;

- Ipoteca giudiziale derivante atto giudiziario (decreto ingiuntivo) del 28/10/2016 repertorio 2946 emesso da GIUDICE DI PACE DI RIMINI iscritta a Rimini in data 18 gennaio 2017 Registro Generale n. 680 e Registro Particolare n. 91 a favore del \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* con domicilio ipotecario eletto a Rimini C/O Avv. BALZI Raffaella per il diritto di proprietà quota 1/1, e contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1.

\_ ipoteca: €. 10.000,00;

\_ capitale: € 3.483,65

(gravante su l'unità foglio 99 particella 2415 sub.80);

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 28/12/2021 rep. 4.888, a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 1 (sub. 80) e diritto di proprietà quota 154/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423), contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 1 (sub. 80) e diritto di proprietà quota 154/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423), trascritto a Rimini, in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- In data 08/02/2012 Registro Generale n. 2177 e Registro Particolare n. 1405 risulta trascritto preliminare di compravendita a favore della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per l'unità 2415 sub. 76 ora sub. 80

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 623,00 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				€ 623,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 11/11/2025.

**Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

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

#### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: **NON CONFORME**

Ci si riporta all'elaborato relativo a Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007 oggetto di integrazione con prot. n° 29.278 in data 18/02/2008.

Si rileva

\_ la consistenza attuale risulta nell'elaborato frazionata in due distinte unità autonome indipendenti tra loro;

\_ si evidenzia il mancato completamento delle opere;

\_ sono presenti lievi modifiche nella disposizione del servizio igienico predisposto.

Si prevede la necessità di una pratica edilizia per completamento delle opere e sanatoria delle difformità (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004). I costi presunti per le sole pratiche edilizie necessarie a regolarizzazioni ed interventi di completamento sono valutati non inferiori ad €. 15.000,00 (pratica autonoma per la singola unità immobiliare) complessive, oltre oneri accessori e sanzioni.

Si precisa che al termine della pratica di completamento sarà necessaria la presentazione di una S.C.E.A. (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità).

**Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte della presentazione di un idoneo preventivo e di aggiornamento delle informazioni presso il competente ufficio comunale puntuali nel momento in cui si appronterà la pratica edilizia.**

**Tengono conto per altro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione/regolarizzazione delle difformità.**

**La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali**

**in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.**

**Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista 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 dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.**

4.3.2 *Conformità catastale: PARZIALMENTE CONFORME.*

La disposizione di fatto dell'unità è conforme alla rappresentazione indicata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Tuttavia si fa presente che l'unità è dichiarata come ultimata mentre in realtà si trova in condizione di grezzo avanzato.

Da confronto con personale dell'agenzia del territorio è emersa l'opportunità di variare catastalmente l'unità sub. 80 per ricondurla in categoria F4 (*unità immobiliare in corso di definizione*). Si rimette ogni valutazione in merito al delegato alla vendita. L'eventuale costo per la variazione (docfa e nuovo elaborato planimetrico) è quantificato indicativamente in €. 500,00 oltre a diritti erariali e oneri accessori.

Nella visura catastale la cabina elettrica particella 2123 risulta erroneamente intestata in proprietà per 1/1 alla ditta Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

All'interno dell'unità immobiliare, alla data di accesso lo scorso 20 novembre 2025, erano presenti arredi e materiali. Il materiale non è oggetto di pignoramento e non viene contemplato nella presente valutazione. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile (riferimento anno 2025). €. 2.229,97

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

Spese condominiali scadute alla data di aggiudicazione (ultimi due anni pregressi): si stimano pari al doppio dell'ultimo dato annuo disponibile Millesimi di proprietà generale: i millesimi sono desunti dalla comunicazione dell'amministratore di condominio che in copia si allega. €. 4.460,00 48,029

E' presente regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (non aggiornate in relazione agli attuali subalterni che compongono il complesso).

Allegato n. 5: altra documentazione (si allegano comunicazioni dell'amministratore di condominio e regolamento di condominio reperito).

N.B. Le spese indicate sono fornite dall'amministratore di condominio, sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura degli interessati all'aggiudicazione nell'imminenza della gara di aggiudicazione dell'immobile.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (agg.to al 11/11/2025)**

**6.1 Attuali proprietari:**

Dal 30/12/2014 al 11/11/2025 (data di aggiornamento delle formalità) società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede Rimini piena proprietaria per il sub. 80 e proprietaria in ragione di 154/3125 per la particella 2423, in forza di atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 30/12/2014 rep. 35738/16468, trascritto a Rimini in data 13/01/2015 Registro Generale n. 381 e Registro Particolare n. 291;

A margine risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale eseguita in data 05/04/2018 Registro Generale n. 4157 e Registro Particolare n. 713;
- annotazione di inefficacia totale eseguita in data 01/10/2021 Registro Generale n. 15472 e Registro Particolare n. 2292 (inefficacia nei confronti del fallimento \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*).

**Allegato n. 5: altra documentazione** (ultimo titolo di provenienza).

**6.2 Precedenti proprietari:**

- Dal 23/09/2008 al 30/12/2014 società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede in Rimini, piena proprietaria per il sub. 80 (derivato dall'originario sub. 5 che per frazionamenti successivi ha originato prima le unità 2415 sub.76-77-78 e successivamente le attuali unità sub.80-81-82) e proprietaria in ragione di 154/3125 per la particella 2423, in forza di acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 23/09/2008 rep. 73423/18105, trascritto a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n.16313 e Registro Particolare n.9263.

- Dal 28/09/2006 al 23/09/2008 \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, piena proprietaria dei terreni foglio 99 particelle 192-1024-702-703-704-697-698-699-1023-673-666-667-668-669-2301-2299-2292-2294 e 2296 (fuse nella particella 2414 che ha creato, fra l'altro, la particella 2415 su cui risulta essere stato edificato il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte nonché particella 2423 su cui è stata edificata la cabina elettrica) in forza di acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 28/09/2006 rep. 74123/20982, trascritto a Rimini in data 29/09/2006 Registro Generale n.17861 e Registro Particolare n.10603 a cui ha fatto seguito atto di identificazione catastale a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini in data 13/03/2008 rep. 72609/17473, trascritto a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5720 e Registro Particolare n. 3498 (riconoscendo, tra l'altro, la proprietà dell'unità foglio 99 particella 2415 sub.5 – che ha creato le unità 2415 sub.76-77-78 e da quest'ultime le attuali unità 2415 sub.80-81-82 - e dell'unità 2423 alla \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*)

Nota: non risulta ne' trascritto ne' volturato il trasferimento sede della \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*.

- Da epoca antecedente il ventennio al 28/09/2006 società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede Rimini in forza dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39390/6859, trascritto a Rimini in data

15/03/1991 Registro Generale n. 2987 e Registro Particolare n.2379 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 703 e 704)

2) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39391/6860, trascritto a Rimini in data 15/03/1991 Registro Generale n. 2988 e Registro Particolare n. 2380 (acquisto del terreno foglio 99 particelle: 674 che ha creato la 2294, 675 che ha creato la 2193 e questa la 2296, 677 che ha creato la 2299, 678 che ha creato la 2301, 21 che ha creato la 2292);

3) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39389/6858, trascritto a Rimini in data 18/03/1991 Registro Generale n. 3041 e Registro Particolare n. 2415 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 668 e 699);

4) - atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 20/06/1991 rep. 41153/7055, trascritto a Rimini in data 04/07/1991 Registro Generale n. 6123 e Registro Particolare n.4540 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 666, 667, 669, 697 e 698);

5) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Ricci di Rimini in data 01/07/1991 rep. 182861/23635, trascritto a Rimini in data 18/07/1991 Registro Generale n. 6488 e Registro Particolare n. 4803 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 702, 192 e 673);

6) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Stefania di Mauro di Rimini in data 08/02/2002 rep. 26145, trascritto a Rimini in data 22/02/2002 Registro Generale n.2739 e Registro Particolare n.1931 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 1023 e 1024).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale (accesso atti Prot. 372705 e 372685 del 23/10/25). La ricerca è avvenuta con l'ausilio del personale incaricato.

L'immobile è stato edificato in forza di

\_ **Permesso di costruire** (procedimento unico - atto ricognitorio finale) **prot. n° 83.340 del 17/05/2006, istanza prot. n° 150225 del 12/09/2005**, in ditta \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* per intervento di nuova costruzione.

\_ **Variante D.I.A. n° 157/06 v prot. n° 92.400 del 30/05/2006** in ditta \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* per varianti in corso d'opera.

\_ **Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007** in ditta \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* per varianti in corso d'opera. Pratica oggetto di **integrazione** con **prot. n° 29.278 in data 18/02/2008** e successivamente con **prot. n° 52480 in data 25/03/2008**.

\_ **Variante D.I.A. n° 236/07 v prot. 187.295 del 07/10/2007** in ditta \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* Pratica edilizia relativa alla cabina elettrica.

Non è stata rinvenuta, considerato anche la mancata ultimazione, pratica di agibilità/abitabilità o documento equipollente relativamente all'unità oggetto della presente relazione.

**Allegato n° 4: altra documentazione (documentazione edilizia).**

**Descrizione locale ad uso ufficio (in condizione di grezzo avanzato)  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare allo stato grezzo, urbanisticamente e catastalmente ad uso ufficio, nell'ambito di più ampio complesso edilizio sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini n.17/R.

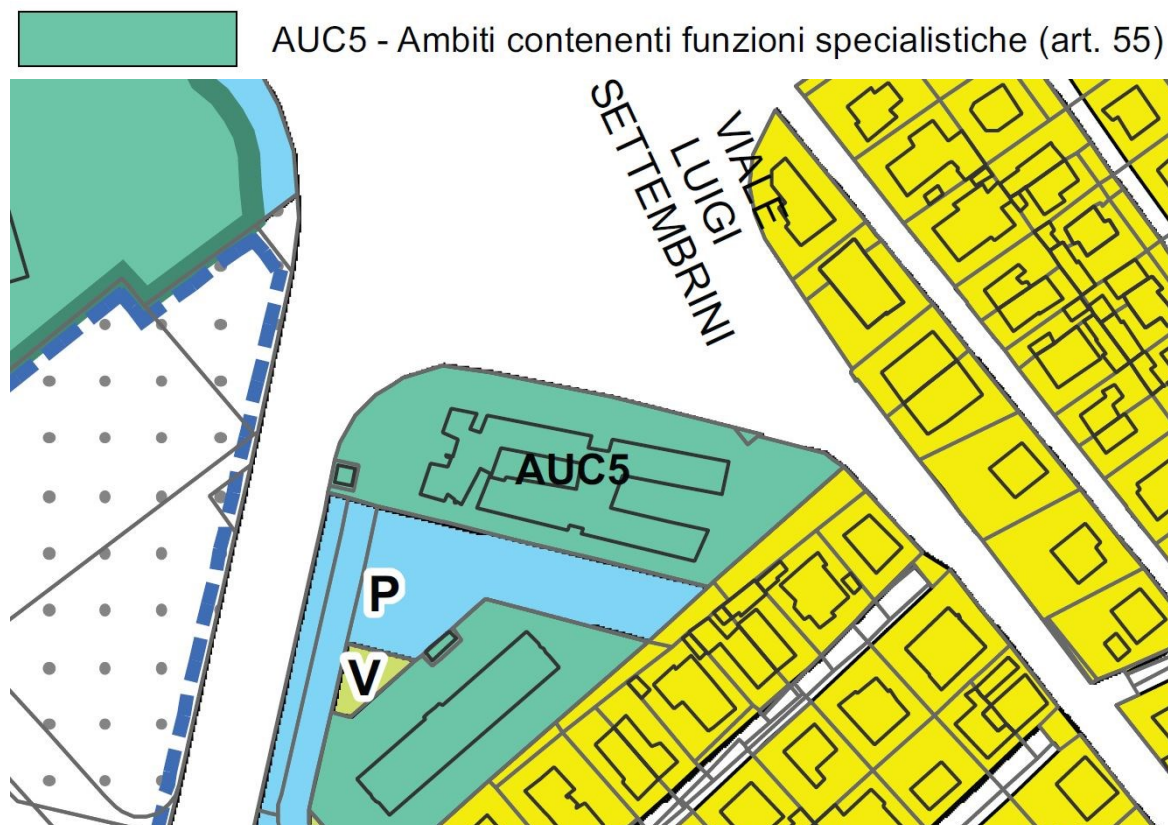
Più precisamente trattasi di un ufficio in condizione di grezzo avanzato, ubicato al piano terzo, al momento composto da un unico ambiente open space con annessi bagno, relativo antibagno e ballatoio a livello. L'unità sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq. 228,00 cui si aggiunge il ballatoio di circa mq. 24,00; presenta un'altezza nella condizione attuale (assenza di pavimento e soffitto privo di intonaco di finitura) variabile da ml. 3,04 a ml. 3,06.

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità, edificato a cavallo tra il primo e secondo decennio del secolo in corso, si presenta complessivamente in condizioni manutentive di livello ordinario così come, per quanto rilevabile e per quanto già completato, l'unità in oggetto. Il perdurare dello stato di disuso che caratterizza il locale non favorisce in prospettiva l'aspetto manutentivo del bene.

Nota: alla data del sopralluogo, avvenuto lo scorso 20 novembre 2025, all'interno del locale erano presenti arredi e materiali. Il materiale non è oggetto di pignoramento e non viene contemplato nella presente valutazione. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

**Destinazione urbanistica:**

Nel R.U.E. vigente l'immobile è ricompreso in zona "AUC5 – Ambiti contenenti funzioni specialistiche" (art.55)



Norme tecniche ed indici:

\_ Art. 55 n.t.a. del R.U.E.

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso ufficio	Sup. reale lorda	262	1,00	262
Ballatoio	Sup. reale lorda	24	0,10	2,4
	<b>Sup. commerciale</b>		<b>arr.</b>	<b>265</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tipologia: in c.a. condizioni: apparentemente discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in laterocemento condizioni: apparentemente discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: laterocemento. Condizioni: apparentemente discrete.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancelli carrabili e pedonali- recinzioni:</i>	L'area esterna è priva di recinzioni e cancelli. E' in massima parte pavimentata ed anche carrabile. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Infissi esterni (portoni e finestre):</i>	tipologia: infissi parte a battente parte fissi; materiale: alluminio elettrocolorato e vetrocamera; condizioni: apparentemente discrete.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente, materiale: vario, vetro e laminato. Condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Non rilevabile
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Esterna Ballatoio:</i>	Materiale: gres antigelivo da esterno. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	Assente: E' presente il solo massetto tirato a staggia idoneo per la possa a colla della pavimentazione.
<i>Rivestimento:</i>	Assente
Impianti:	
<i>Gas:</i>	non rilevato.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Idrico:</i>	Tipologia: parte sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Telefonico:</i>	Tipologia: parte sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Termico:</i>	Assente.
<i>Climatizzazione</i>	Assente.
<i>Impianto di allarme</i>	Assente.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive in assoluto, per una informazione più accurata e puntuale si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

Si evidenzia che il soffitto dei locali è privo di intonaco di finitura.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica le consistenze lorde delle porzioni tipologicamente più significative in relazione alla destinazione che compongono il complesso. I totali lordi sono arrotondati al mq.

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza	Stato Man.
		mq.	mq.	ml.	
Terzo	Open Space	223,01		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Anti	2,14		3,05	ordinario/da ultimare
	Bagno	2,64		3,05	ordinario/da ultimare
totale		<b>227,79</b>	<b>262</b>		
Terzo	Ballatoio	23,62	<b>24</b>		discreto

**Classe energetica dell'unità:** Assente. L'attestato di prestazione energetica già allegato al titolo di provenienza, attualmente scaduto, riportava la dichiarazione "*non determinabile*" in assenza di impianti. Sono state tuttavia effettuate le indagini per la valutazione, in linea di massima, dell'ipotetico livello della certificazione energetica raggiungibile con il completamento delle opere. Delle risultanze delle indagini preliminari si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

## 8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Criterio comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. I riscontri e le risultanze sono state adeguate alle caratteristiche del bene pignorato.

Il metodo di stima applicato è il metodo MCA Market Comparison Approach in conformità migliori prassi nazionali ed internazionali di valutazione, L'MCA è un sistema di stima multiparametrica. Lo sviluppo completo dei calcoli relativi alla stima sono prodotti in allegato.

Per sintesi nella presente relazione si darà indicazione degli atti di compravendita relativi ai comparabili e verrà riportata la tabella finale dello sviluppo della valutazione.

I titoli presi a riferimento sono relativi ad unità simili vendute nelle vicinanze in tempi recenti e precisamente

- ATTO PUBBLICO-COMPRAVENDITA del 06/05/2024 REPERTORIO N. 23.092/13.347 RACCOLTA N. Rogante Dr. Massimo Albore, Notaio in Rimini art. 4850/2024. Prezzo €. 300.000,00;

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 27/05/2025 REPERTORIO N. 38.854 RACCOLTA N. 19.865 Rogante Dr.ssa Stefania Faetani, Notaio in Riccione art. n. 6003/2025. Prezzo €. 285.000,00;

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 19/06/2025 REPERTORIO N. 1006 RACCOLTA N. 704 Rogante Dr. Alfredo Aurigemma, Notaio in Rimini art. n. 7198/2025. Prezzo €. 224.000,00;

Per un maggior dettaglio della descrizione dei beni comparabili si rimanda alla scheda in allegato.

Allegato n° 4: altra documentazione (schede comparabili e MCA).

Estratto del calcolo del valore

<b>6. TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	300.000,00	285.000,00	224.000,00
DAT (euro)	-4.750,00	-1.662,50	-1.120,00
SUP (euro)	35.279,81	156.934,31	186.131,39
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	-10.340,63
PA (euro)	-15.328,47	-10.218,98	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	-2400,00	-2.400,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	-4.500,00	-2.850,00	3.376,88
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	-92.050,00	-92.050,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>310.701,34</b>	<b>333.712,83</b>	<b>308.557,64</b>

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

Divergenza %	8,15%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	310.701,34	333.712,83	308.557,64
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	<b>€ 318.000,00</b>		

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locali direzionali** (ufficio in condizione di grezzo avanzato)

*Stima sintetica comparativa:*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Unità direzionale (ufficio in condizione di grezzo avanzato)	265,00	€ 318.000,00	€. <b>318.000,00</b>

- Valore corpo:	€	<b>318.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	€	<b>318.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **31.800,00**

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

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

€ **286.000,00**

**Beni in RIMINI (RN), Via SETTEMBRINI n.c. 17/S**

**Lotto n° 2**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 20 novembre 2025 e 15 dicembre 2025

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare allo stato grezzo, urbanisticamente e catastalmente ad uso ufficio, nell'ambito di più ampio complesso edilizio sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini n.17/S.

Più precisamente trattasi di un ufficio in condizione di grezzo avanzato, ubicato al piano quarto, al momento composto da un unico ambiente open space con annessi bagno, relativo antibagno e ballatoio a livello. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 284,00 cui si aggiunge il ballatoio di circa mq. 26,00, per una superficie commerciale complessiva di mq. 287;

**Bene identificato al catasto come segue**

Ditta catastale \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* *Proprietà di 1/1;*

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 81, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 12, superficie catastale mq. 292, rendita catastale € 5.069,54. L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni per legge e per destinazione dell'edificio nonché a tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare al sub. 64 (vano scale e ascensore) e 65 (corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): b.c.n.c. e spazi aerei sul piano, sub. n° 3 a pavimento salvo altri.

È altresì compresa la quota di comproprietà pari a 119,5/3125 del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 41 distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 99, mappale 2423, qualità ente urbano.

Il manufatto in oggetto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 99, particella 2423, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 90,00.

Si precisa che tale manufatto non apporterà contributo al valore della presente stima.

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

---

**FISCALITA':** La presente vendita è assoggettata ad imposta di registro/I.V.A. come per legge.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Posizione semicentrale. Zona a destinazione promiscua con prevalenza di funzione residenziale ma con discreta presenza e incidenza di attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio. Località adeguatamente urbanizzata, È contraddistinta da traffico sostenuto.
- Servizi della zona: Sono presenti tutte le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il sito è ricco di servizi sia pubblici che privati.
- Caratteristiche zone limitrofe: Nell'immediato intorno zone a destinazione promiscua assimilabili a quella in cui è ubicato il bene da valutare.
- Collegamenti pubblici: Attraverso la viabilità urbana si può accedere rapidamente alle più importanti strade statali e provinciali nonché al casello autostradale di Rimini Sud. Sono presenti trasporti pubblici urbani che consentono un rapido accesso sia alla stazione ferroviaria che a quella aeroportuale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20 novembre 2025 e 15 dicembre 2025) l'immobile risulta inutilizzato e nella disponibilità della curatela.

Al riguardo l'indagine condotta dal curatore presso l'agenzia delle entrate per la ricerca di eventuali contratti ha dato esito negativo.

**Allegato n° 4: Riscontri della ricerca presso l'Agenzia delle Entrate**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Premessa e precisazione catastale:** L'unità in oggetto deriva da variazione del 02/12/2014 Pratica n.RN0108185 in atti dal 02/12/2014 diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n.43145.1/2014) portante soppressione delle unità foglio 99 particella 2415 **sub.76** (cat. F/3), particella 2415 **sub.77** (cat. F/3) e particella 2415 **sub.78** (cat. F/3); le unità 2415 sub.76, 77 e 78 derivano da frazionamento del 10/02/2011 Pratica n.RN0020126 in atti dal 10/02/2011 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.5449.1/2011) portante soppressione dell'originaria unità foglio 99 particella 2415 **sub.5** (cat. F/3 risultante da costituzione del 27/12/2007 Pratica n.RN0217126 in atti dal 27/12/2007 COSTITUZIONE (n.1509.1/2007

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione di domanda giudiziale derivante atto amministrativo (revoca atti soggetti a trascrizione) del 05/03/2018 repertorio 515/2018 emesso TRIBUNALE DI RIMINI a favore di Curatela Fallimentare della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* ento, contro società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*., trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1905, registro generale 2808 (gravante su l'unità foglio 99 particella 2415 sub. 81, sub. 82 e sulla particella 2423);

Documenti successivi correlati:

- Annotazione Registro generale 4158 registro particolare n. 714 del 05/04/2018 (Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale);

- Annotazione Registro generale 15.473 registro particolare n. 2293 del 01/10/2021 (inefficacia totale).

In proposito si evidenzia che la sentenza del Tribunale di Rimini n. 767/2021 in virtù della quale sono state eseguite le sopra descritte annotazioni di inefficacia totale (R.P. nn. 2292 e 2293 del 1° ottobre 2021) è stata confermata dalla Corte d'Appello di Bologna con la sentenza n. 1298/2024 pubblicata il 14/10/2024 (R.G. N. 1851/2021) Repertorio n. 2508/2024 del 5 novembre 2024 avverso la quale non sono state proposte impugnazioni e che pertanto deve ritenersi definitiva

*4.1.2. Atti di asservimento urbanistico e convenzioni:*

- Convenzione edilizia in forza di atto notarile pubblico in data 11/05/2006 repertorio 22.953, a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO, a favore del Comune di Rimini per il diritto di proprietà, contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1, trascritta a Rimini in data 25/05/2006 Registro Generale n. 9.562 e Registro Particolare n. 5.675 (gravante su particelle di terreno da cui ha origine l'area su cui è edificato il complesso);

*4.1.3. Altre limitazioni d'uso:*

**Non rilevate.**

*4.1.4. Servitù (apparenti o a titolo):*

- Servitù di elettrodotto e di passaggio in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata in data 03/12/2007 repertorio 25286/9727 a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE –S.P.A. contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 27/12/2007 Registro Generale n. 22.077 e Registro Particolare n. 12.227 (servitù di elettrodotto relativa alla cabina elettrica particella 2423 e servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'area particella 2415);
- Servitù attiva di passaggio in forza di Atto Notarile Pubblico del 13/03/2008, repertorio 72.610/17.474 a firma del Notaio ECUBA FRANCESCA, a favore di società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5722 e Registro Particolare n. 3500 (servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'area particella 2415 ed a carico dell'area particella 2418 per accedere alla suddetta particella 2415 dal Viale Settembrini);

**Allegato n. 4: altra documentazione** (titolo di provenienza).

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.**

*4.2.1. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, per la durata di anni 23, a firma del notaio FRANCESCA ECUBA, rep. 73.424/18.106 del 23/09/2008, a favore di CREDITO DI ROMAGNA S.P.A. con domicilio ipotecario eletto a Forlì via Ravegnana – via Traiano Imperatore,

per il diritto di proprietà quota 1/1, contro società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*  
per il diritto di proprietà quota 1/1, iscritta a Rimini in data 22/10/2008  
Registro Generale n. 16314 e Registro Particolare n. 4037

\_ ipoteca: €. 6.000.000,00

\_ capitale: €. 3.000.000,00

Si precisa che a margine risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione di modifica della durata del mutuo eseguita in data 22/01/2014 Registro Generale n. 1059 e Registro Particolare n. 153 (durata prorogata al 1° gennaio 2034);

- annotazione di riduzione di somma eseguita in data 13/01/2015 Registro Generale n. 377 e Registro Particolare n. 40

(riduzione capitale da euro 3.000.000,00 ad euro 2.052.206,15 con riduzione di ipoteca da euro 6.000.000,00 ad euro 4.100.000,00)

- annotazione di frazionamento in quote eseguita in data 13/01/2015 Registro Generale n. 378 e Registro Particolare n. 41

Quota numero 2 corrispondente ad una quota di capitale di originari euro 680.000,00 con garanzia ipotecaria pari ad euro 1.360.000,00 riguardante l'unità foglio 99 particella 2415 sub. 81;

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 28/12/2021 rep. 4.888, a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 3 (sub. 81) e diritto di proprietà quota 319/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423), contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 3 (sub. 81) e diritto di proprietà quota 154/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423), trascritto a Rimini, in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- In data 10/10/2012 Registro Generale n. 13435 e Registro Particolare n. 8819 risulta trascritto preliminare di compravendita a favore della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* e contro la \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per l'unità 2415 sub. 77 (ora sub. 81) e quota 52,55/1000 per l'unità 2423 (a margine del quale risultano annotazioni di proroga e modifiche);

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 623,00 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.360.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				€ 623,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 11/11/2025.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

### **Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

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

##### **4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: *NON CONFORME***

Ci si riporta all'elaborato relativo a Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007 oggetto di integrazione con prot. n° 29.278 in data 18/02/2008.

Si rileva

\_ la consistenza attuale risulta nell'elaborato frazionata in due distinte unità autonome indipendenti tra loro;

\_ si evidenzia il mancato completamento delle opere;

\_ sono presenti modifiche nella disposizione del servizio igienico predisposto.

Si prevede la necessità di una pratica edilizia per completamento delle opere e sanatoria delle difformità (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004). I costi presunti per le sole pratiche edilizie necessarie a regolarizzazioni ed interventi di completamento sono valutati non inferiori ad €. 15.000,00 (pratica autonoma per la singola unità immobiliare) complessive, oltre oneri accessori e sanzioni.

Si precisa che al termine della pratica di completamento sarà necessaria la presentazione di una S.C.E.A. (*Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità*).

**Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte della presentazione di un idoneo preventivo da parte di ditta specializzata e di aggiornamento delle informazioni presso il competente ufficio comunale puntuali nel momento in cui si appronterà la pratica edilizia.**

**Tengono conto per altro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione/regolarizzazione delle difformità.**

**La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.**

**Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista 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 dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.**

4.3.2 *Conformità catastale: PARZIALMENTE CONFORME.*

La disposizione di fatto dell'unità è conforme alla rappresentazione indicata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio. Tuttavia si fa presente che l'unità è dichiarata come ultimata mentre in realtà si trova in condizione di grezzo avanzato.

Nella visura catastale la cabina elettrica particella 2123 risulta erroneamente intestata in proprietà per 1/1 alla ditta Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino.

Nella visura catastale del sub. 81 non è stato recepito nel numero civico il subalterno lettera S presente sulla planimetria.

Da confronto con personale dell'agenzia del territorio è emersa l'opportunità di variare catastalmente l'unità per ricondurla in categoria F4 (*unità immobiliare in corso di definizione*). Si rimette ogni valutazione in merito al delegato alla vendita. L'eventuale costo per la variazione (docfa e nuovo elaborato planimetrico) è quantificato indicativamente in €. 500,00 oltre a diritti erariale e oneri accessori.

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

Alla data di accesso lo scorso 24 novembre 2025 l'interno dell'unità immobiliare, risultava libero da materiali di qualsiasi genere. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile (riferimento anno 2025). €. 2.462,22

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

Spese condominiali scadute alla data di aggiudicazione (ultimi due anni pregressi): si stimano pari al doppio dell'ultimo dato annuo disponibile Millesimi di proprietà generale: i millesimi sono desunti dalla comunicazione dell'amministratore di condominio che in copia si allega. €. 4.932,00 51,143

E' presente regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (non aggiornate in relazione agli attuali subalterni che compongono il complesso).

Allegato n. 5: altra documentazione (si allegano comunicazioni dell'amministratore di condominio e regolamento di condominio reperito).

N.B. Le spese indicate sono fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura degli interessati all'aggiudicazione nell'imminenza della gara di aggiudicazione dell'immobile.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** (agg.to al 11/11/2025)6.1 **Attuali proprietari:**

Dal 30/12/2014 al 11/11/2025 (data di aggiornamento delle formalità) società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede Rimini piena proprietaria per il sub. 81 e proprietaria in ragione di 319/3125 per la particella 2423, in forza di atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 30/12/2014 rep. 35738/16468, trascritto a Rimini in data 13/01/2015 Registro Generale n. 382 e Registro Particolare n. 292;

A margine risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale eseguita in data 05/04/2018 Registro Generale n. 4158 e Registro Particolare n. 714;
- annotazione di inefficacia totale eseguita in data 01/10/2021 Registro Generale n. 15473 e Registro Particolare n. 2293 (inefficacia nei confronti del fallimento \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*).

**Allegato n. 4: altra documentazione** (ultimo titolo di provenienza).

## 6.2 Precedenti proprietari:

- Dal 23/09/2008 al 30/12/2014 società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* con sede in Rimini, piena proprietaria per il sub. 80 (derivato dall'originario sub. 5 che per frazionamenti successivi ha originato prima le unità 2415 sub.76-77-78 e successivamente le attuali unità sub.80-81-82) e proprietaria in ragione di 154/3125 per la particella 2423, in forza di acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 23/09/2008 rep. 73423/18105, trascritto a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n.16313 e Registro Particolare n.9263.

- Dal 28/09/2006 al 23/09/2008 \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, piena proprietaria dei terreni foglio 99 particelle 192-1024-702-703-704-697-698-699-1023-673-666-667-668-669-2301-2299-2292-2294 e 2296 (fuse nella particella 2414 che ha creato, fra l'altro, la particella 2415 su cui risulta essere stato edificato il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte nonché particella 2423 su cui è stata edificata la cabina elettrica) in forza di acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 28/09/2006 rep. 74123/20982, trascritto a Rimini in data 29/09/2006 Registro Generale n.17861 e Registro Particolare n.10603 a cui ha fatto seguito atto di identificazione catastale a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini in data 13/03/2008 rep. 72609/17473, trascritto a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5720 e Registro Particolare n. 3498 (riconoscendo, tra l'altro, la proprietà dell'unità foglio 99 particella 2415 sub.5 – che ha creato le unità 2415 sub.76-77-78 e da quest'ultime le attuali unità 2415 sub.80-81-82 - e dell'unità 2423 alla \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*)

Nota: non risulta ne' trascritto ne' volturato il trasferimento sede della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*.

- Da epoca antecedente il ventennio al 28/09/2006 società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* con sede Rimini in forza dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39390/6859, trascritto a Rimini in data 15/03/1991 Registro Generale n. 2987 e Registro Particolare n.2379 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 703 e 704)

2) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39391/6860, trascritto a Rimini in data 15/03/1991 Registro Generale n. 2988 e Registro Particolare n. 2380 (acquisto del terreno foglio 99 particelle: 674 che ha creato la 2294, 675 che ha creato la 2193 e questa la 2296, 677 che ha creato la 2299, 678 che ha creato la 2301, 21 che ha creato la 2292);

3) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39389/6858, trascritto a Rimini in data

18/03/1991 Registro Generale n. 3041 e Registro Particolare n. 2415 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 668 e 699);

4) - atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 20/06/1991 rep. 41153/7055, trascritto a Rimini in data 04/07/1991 Registro Generale n. 6123 e Registro Particolare n.4540 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 666, 667, 669, 697 e 698);

5) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Ricci di Rimini in data 01/07/1991 rep. 182861/23635, trascritto a Rimini in data 18/07/1991 Registro Generale n. 6488 e Registro Particolare n. 4803 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 702, 192 e 673);

6) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Stefania di Mauro di Rimini in data 08/02/2002 rep. 26145, trascritto a Rimini in data 22/02/2002 Registro Generale n.2739 e Registro Particolare n.1931 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 1023 e 1024).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale (accesso atti Prot. 372705 e 372685 del 23/10/25). La ricerca è avvenuta con l'ausilio del personale incaricato.

L'immobile è stato edificato in forza di

\_ **Permesso di costruire** (procedimento unico - atto ricognitorio finale) **prot. n° 83.340 del 17/05/2006, istanza prot. n° 150.225 del 12/09/2005**, in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per intervento di nuova costruzione.

\_ **Variante D.I.A. n° 157/06 v prot. n° 92.400 del 30/05/2006** in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per varianti in corso d'opera.

\_ **Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007** in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per varianti in corso d'opera. Pratica oggetto di **integrazione con prot. n° 29.278 in data 18/02/2008** e successivamente con **prot. n° 52480 in data 25/03/2008**.

\_ **Variante D.I.A. n° 236/07 v prot. 187.295 del 07/10/2007** in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* Pratica edilizia relativa alla cabina elettrica.

Non è stata rinvenuta, considerato anche la mancata ultimazione, pratica di agibilità/abitabilità o documento equipollente relativamente all'unità oggetto della presente relazione.

**Allegato n° 4: altra documentazione (documentazione edilizia).**

### Descrizione locale ad uso ufficio (in condizione di grezzo avanzato) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare allo stato grezzo, urbanisticamente e catastalmente ad uso ufficio, nell'ambito di più ampio complesso edilizio sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini n.17/S.

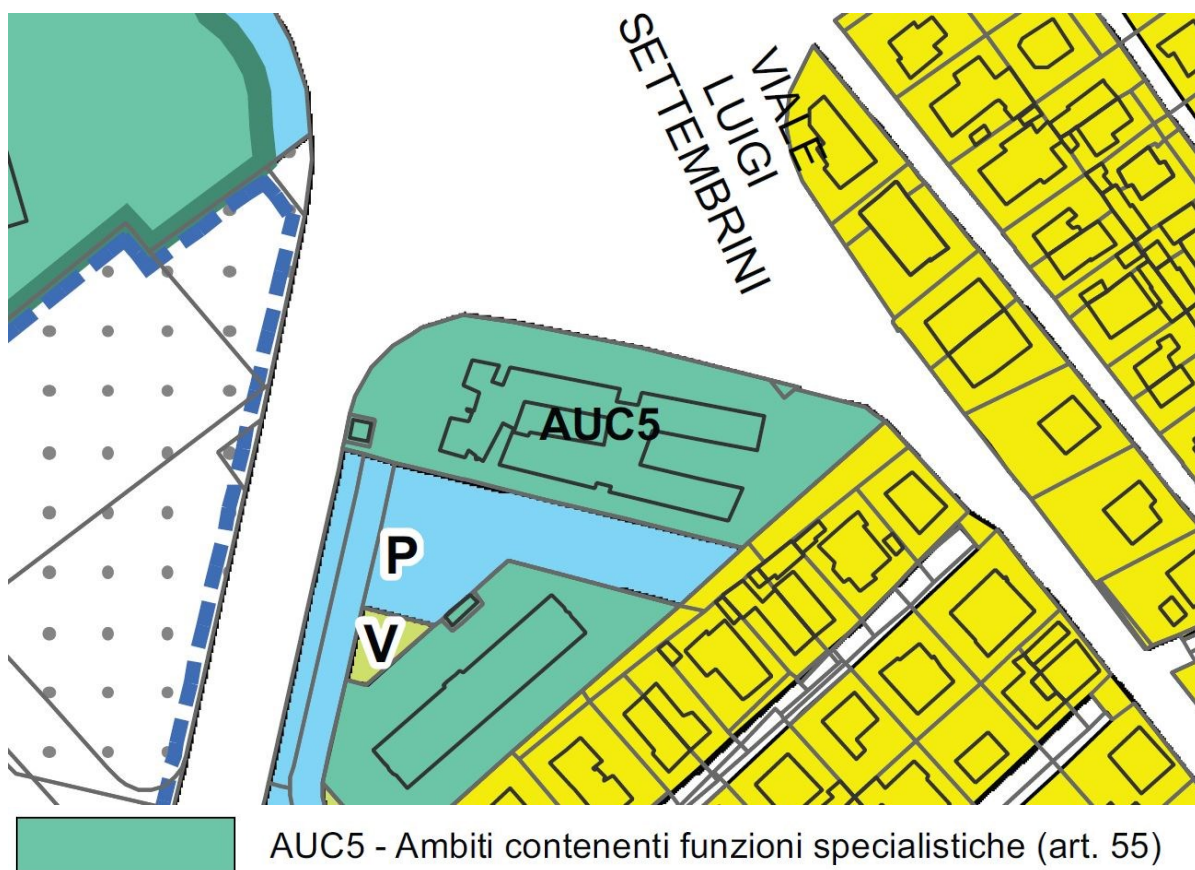
Più precisamente trattasi di un ufficio in condizione di grezzo avanzato, ubicato al piano quarto, al momento composto da un unico ambiente open space con annessi bagno, relativo antibagno (privi di impianti e sanitari) e ballatoio a livello. L'unità sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. 245,00 circa cui si aggiunge il ballatoio di mq. 26,00 circa; presenta un'altezza nella condizione attuale (assenza di pavimento e soffitto privo di intonaco di finitura) variabile da ml. 3,04 a ml. 3,06.

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità edificato a cavallo tra il primo e secondo decennio del secolo in corso si presenta complessivamente in condizioni manutentive di livello ordinario così come, per quanto rilevabile e per quanto già completato, l'unità in oggetto. Il perdurare dello stato di disuso che caratterizza il locale non favorisce in prospettiva l'aspetto manutentivo del bene.

Nota: Alla data di accesso lo scorso 20 novembre 2025 l'interno dell'unità immobiliare, risultava libero da materiali di qualsiasi genere. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

**Destinazione urbanistica:**

Nel R.U.E. vigente l'immobile è ricompreso in zona "AUC5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche" (art.55)



Norme tecniche ed indici:

\_ Art. 55 n.t.a. del R.U.E.

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso ufficio	Sup. reale lorda	284,00	1,00	284,00
BALLATOIO	Sup. reale lorda	26,10	0,10	2,61
	Sup. commerciale		arr.	287

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tipologia: in c.a. condizioni: apparentemente discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in laterocemento condizioni: apparentemente discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: laterocemento. Condizioni: apparentemente discrete.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancelli carrabili e pedonali- recinzioni:</i>	L'area esterna è priva di recinzioni e cancelli. E' in massima parte pavimentata ed anche carrabile. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Infissi esterni (portoni e finestre):</i>	tipologia: infissi parte a battente parte fissi; materiale: alluminio elettrocolorato e vetrocamera; condizioni: apparentemente discrete.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente, materiale: vario, vetro e laminato. condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Non rilevabile
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Esterna Ballatoio:</i>	Materiale: gres antigelivo da esterno. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	Assente: E' presente il solo massetto tirato a staggia idoneo per la possa a colla della pavimentazione.
<i>Rivestimento:</i>	Assente
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas:</i>	non rilevato.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Idrico:</i>	Tipologia: parte sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Telefonico:</i>	Tipologia: parte sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Termico:</i>	Assente.
<i>Climatizzazione</i>	Assente.
<i>Impianto di allarme</i>	Assente.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono si debbono ritenere in assoluto esaustive, per una informazione più accurata e puntuale si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

Si evidenzia che il soffitto dei locali è privo di intonaco di finitura.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica le consistenze lorde delle porzioni tipologicamente più significative in relazione alla destinazione che compongono il complesso. I totali lordi sono arrotondati al mq.

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza	Stato Man.
Quarto		mq.	mq.	ml.	
Quarto	Open Space	241,86		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Anti	2,84		3,05	ordinario/da ultimare
	Bagno	3,23		3,05	ordinario/da ultimare
Totale		247,93	<b>284</b>		
Quarto	Ballatoio	26,00	<b>26</b>		discreto

**Classe energetica dell'unità:** Assente. L'attestato di prestazione energetica già allegato al titolo di provenienza, attualmente scaduto, riportava la dichiarazione "non determinabile" in assenza di impianti. Sono state tuttavia effettuate le indagini per la valutazione, in linea di massima, dell'ipotetico livello della certificazione energetica raggiungibile con il completamento delle opere. Delle risultanze delle indagini preliminari si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

## 8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Criterio comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. I riscontri e le risultanze sono state adeguate alle caratteristiche del bene pignorato.

Il metodo di stima applicato è il metodo MCA Market Comparison Approach in conformità migliori prassi nazionali ed internazionali di valutazione, L'MCA è un sistema di stima multiparametrica. Lo sviluppo completo dei calcoli relativi alla stima sono prodotti in allegato.

Per sintesi nella presente relazione si darà indicazione degli atti di compravendita relativi ai comparabili e verrà riportata la tabella finale dello sviluppo della valutazione.

I titoli presi a riferimento sono relativi ad unità simili vendute nelle vicinanze in tempi recenti e precisamente

- ATTO PUBBLICO-COMPRAVENDITA del 06/05/2024 REPERTORIO N. 23.092/13.347 RACCOLTA N. Rogante Dr. Massimo Albore, Notaio in Rimini art. 4850/2024. Prezzo €. 300.000,00;

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 27/05/2025 REPERTORIO N. 38.854 RACCOLTA N. 19.865 Rogante Dr.ssa Stefania Faetani, Notaio in Riccione art. n. 6003/2025. Prezzo €. 285.000,00;

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 19/06/2025 REPERTORIO N. 1006 RACCOLTA N. 704 Rogante Dr. Alfredo Aurigemma, Notaio in Rimini art. n. 7198/2025. Prezzo €. 224.000,00;

Per un maggior dettaglio della descrizione dei beni comparabili si rimanda alla scheda in allegato.

**Allegato n° 4: altra documentazione** (schede comparabili e MCA).

Estratto del calcolo del valore

<b>6. TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	300.000,00	285.000,00	224.000,00
DAT (euro)	-4.750,00	-1.662,50	-1.120,00
SUP (euro)	64.476,89	186.131,39	215.328,47
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	-10.340,63
PA (euro)	-15.328,47	-10.218,98	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	-2.400,00	-2.400,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	-6.000,00	-4.275,00	2.251,26
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	-100.450,00	-100.450,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>338.398,42</b>	<b>353.549,91</b>	<b>328.394,72</b>

Divergenza %	7,54%
--------------	-------

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

PREZZI CORRETTI	338.398,42	353.549,91	328.394,72
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	<b>€ 341.000,00</b>		

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locali Commerciali (negozi)**

*Stima sintetica comparativa:*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Unità direzionale (ufficio in condizione di grezzo avanzato)	287,00	€ 341.000,00	€. 341.000,00

- Valore corpo: € **341.000,00**

- Valore complessivo diritto e quota: € **341.000,00**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **34.100,00**

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

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

€ **307.000,00**

**Beni in RIMINI (RN), Via SETTEMBRINI n.c. 17/R**

**Lotto n° 3**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 20 novembre 2025 e 15 dicembre 2025

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare allo stato grezzo, urbanisticamente e catastalmente ad uso ufficio, nell'ambito di più ampio complesso edilizio sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini n.17/R.

Più precisamente trattasi di un ufficio in condizione di grezzo avanzato, ubicato al piano quarto, al momento composto da più ampio ambiente open space al cui interno si trovano due distinti corpi servizi (solo predisposizione) con relativi antibagno, oltre a ballatoio a livello. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 255,00 cui si aggiunge il ballatoio di circa mq. 23,00 per una superficie commerciale di mq. 257;

**Bene identificato al catasto come segue**

Ditta catastale \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* *Proprietà di 1/1;*

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 82, piano 4, z.c. 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 10,5 superficie catastale mq. 255, rendita catastale € 4.435,85.

L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni per legge e per destinazione dell'edificio nonché a tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare al sub. 64 (vano scale e ascensore) e 65 (corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): b.c.n.c. e spazi aerei sul piano, sub. n° 80 a pavimento salvo altri.

È altresì compresa la quota di comproprietà di 119,5/3125 del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 41 distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 99, mappale 2423, qualità ente urbano.

Il manufatto in oggetto risulta altresì distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 99, particella 2423, piano T, categoria D/1, rendita catastale € 90,00.

Si precisa che tale manufatto non apporterà contributo al valore nella presente stima.R

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

---

**FISCALITA':** La presente vendita è assoggettata ad imposta di registro/I.V.A. come per legge.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Posizione semicentrale. Zona a destinazione promiscua con prevalenza di funzione residenziale ma con discreta presenza e incidenza di attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio. Località adeguatamente urbanizzata, È contraddistinta da traffico sostenuto.
- Servizi della zona: Sono presenti tutte le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il sito è ricco di servizi sia pubblici che privati.
- Caratteristiche zone limitrofe: Nell'immediato intorno zone a destinazione promiscua assimilabili a quella in cui è ubicato il bene da valutare.
- Collegamenti pubblici: Attraverso la viabilità urbana si può accedere rapidamente alle più importanti strade statali e provinciali nonché al casello autostradale di Rimini Sud. Sono presenti trasporti pubblici urbani che consentono un rapido accesso sia alla stazione ferroviaria che a quella aeroportuale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20 novembre 2025 e 15 dicembre 2025) l'immobile risulta inutilizzato e nella disponibilità della curatela.

Al riguardo l'indagine condotta dal curatore presso l'agenzia delle entrate per la ricerca di eventuali contratti ha dato esito negativo.

**Allegato n° 5: Riscontri della ricerca presso l'Agenzia delle Entrate**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Premessa e precisazione catastale:** L'unità in oggetto deriva da variazione del 02/12/2014 Pratica n.RN0108185 in atti dal 02/12/2014 diversa distribuzione degli spazi interni – ultimazione di fabbricato urbano (n.43145.1/2014) portante soppressione delle unità foglio 99 particella 2415 **sub.76** (cat.F/3), particella 2415 **sub.77** (cat.F/3) e particella 2415 **sub.78** (cat.F/3); le unità 2415 sub.76, 77 e 78 derivano da frazionamento del 10/02/2011 Pratica n.RN0020126 in atti dal 10/02/2011 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.5449.1/2011) portante soppressione dell'originaria unità foglio 99 particella 2415 **sub.5** (cat.F/3 risultante da costituzione del 27/12/2007 Pratica n.RN0217126 in atti dal 27/12/2007 COSTITUZIONE (n.1509.1/2007

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione di domanda giudiziale derivante atto amministrativo (revoca atti soggetti a trascrizione) del 05/03/2018 repertorio 515/2018 emesso TRIBUNALE DI RIMINI a favore di Curatela Fallimentare della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, contro società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1905, registro generale 2808 (gravante su l'unità foglio 99 particella 2415 sub. 81, sub. 82 e sulla particella 2423);

Documenti successivi correlati:

- Annotazione Registro generale 4158 registro particolare n. 714 del 05/04/2018 (Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale);
- Annotazione Registro generale 15.473 registro particolare n. 2293 del 01/10/2021 (Inefficacia totale).

In proposito si evidenzia che la sentenza del Tribunale di Rimini n. 767/2021 in virtù della quale sono state eseguite le sopra descritte annotazioni di inefficacia totale (R.P. nn. 2292 e 2293 del 1° ottobre 2021) è stata confermata dalla Corte d'Appello di Bologna con la sentenza n. 1298/2024 pubblicata il 14/10/2024 (R.G. N. 1851/2021) Repertorio n. 2508/2024 del 5 novembre 2024 avverso la quale non sono state proposte impugnazioni e che pertanto deve ritenersi definitiva.

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico e convenzioni:*

- Convenzione edilizia in forza di atto notarile pubblico in data 11/05/2006 repertorio 22.953, a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO, a favore del Comune di Rimini per il diritto di proprietà, contro Società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1, trascritta a Rimini in data 25/05/2006 Registro Generale n. 9.562 e Registro Particolare n. 5.675 (gravante su particelle di terreno da cui ha origine l'area su cui è edificato il complesso);

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso:*

***Non rilevate.***

4.1.4. *Servitù (apparenti o a titolo):*

- Servitù di elettrodotto e di passaggio in forza di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata in data 03/12/2007 repertorio 25286/9727 a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO a favore di ENEL DISTRIBUZIONE –S.P.A. contro \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 27/12/2007 Registro Generale n. 22.077 e Registro Particolare n. 12.227 (servitù di elettrodotto relativa alla cabina elettrica particella 2423 e servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dell'area particella 2415);
- Servitù attiva di passaggio in forza di Atto Notarile Pubblico del 13/03/2008, repertorio 72.610/17.474 a firma del Notaio ECUBA FRANCESCA, a favore di società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, trascritta a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5722 e Registro Particolare n. 3500 (servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'area particella 2415 ed a carico dell'area particella 2418 per accedere alla suddetta particella 2415 dal Viale Settembrini);

**Allegato n. 4: altra documentazione (titolo di provenienza).**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, per la durata di anni 23, a firma del notaio FRANCESCA ECUBA, rep.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

73.424/18.106 del 23/09/2008, a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà quota 1/1, contro società \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*. per il diritto di proprietà quota 1/1, iscritta a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n. 16314 e Registro Particolare n. 4037

\_ ipoteca: €. 6.000.000,00

\_ capitale: €. 3.000.000,00

Si precisa che a margine risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione di modifica della durata del mutuo eseguita in data 22/01/2014 Registro Generale n. 1059 e Registro Particolare n. 153 (durata prorogata al 1° gennaio 2034);

- annotazione di riduzione di somma eseguita in data 13/01/2015 Registro Generale n. 377 e Registro Particolare n. 40 (riduzione capitale da euro 3.000.000,00 ad euro 2.052.206,15 con riduzione di ipoteca da euro 6.000.000,00 ad euro 4.100.000,00)

- annotazione di frazionamento in quote eseguita in data 13/01/2015 Registro Generale n.378 e Registro Particolare n. 41

Quota numero 3 corrispondente ad una quota di capitale di originari euro 622.206,15 con garanzia ipotecaria pari ad euro 1.240.000,00 riguardante l'unità foglio 99 particella 2415 sub. 82;

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 28/12/2021 rep. 4.888, a favore di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 3 (sub. 82) e diritto di proprietà quota 319/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423), contro \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà quota 1/1 con riferimento a unità negoziale 3 (sub. 82) e diritto di proprietà quota 154/3125 con riferimento a unità negoziale 2 (part. 2423), trascritto a Rimini, in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Non rilevate.**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 623,00 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 1.240.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				€ 623,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 11/11/2025.

**Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

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

##### **4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: *NON CONFORME***

Ci si riporta all'elaborato relativo a Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007 oggetto di integrazione con prot. n° 29.278 in data 18/02/2008.

Si rileva

\_ la consistenza attuale risulta nell'elaborato frazionata in due distinte unità autonome indipendenti tra loro;

\_ si evidenzia il mancato completamento di opere di finitura ed impianti;

\_ il servizio igienico presenta una diversa disposizione interna;

\_ è stata iniziata (messa in opera di pareti grezze e predisposizione impianti) la realizzazione di un ulteriore corpo servizi in aggiunta a quello già rappresentato nella planimetria catastale.

Si prevede la necessità di una pratica edilizia per completamento delle opere e sanatoria delle difformità (*Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004). I costi presunti per le sole pratiche edilizie necessarie a regolarizzazioni ed interventi di completamento sono valutati non inferiori ad €. 15.000,00 (pratica autonoma per la singola unità immobiliare) complessive, oltre oneri accessori e sanzioni.

Si precisa che al termine della pratica di completamento sarà necessaria la presentazione di una S.C.E.A. (*Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità*).

**Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte della presentazione di un idoneo preventivo da parte di ditta specializzata e di aggiornamento delle informazioni presso il competente ufficio comunale puntuali nel momento in cui si appronterà la pratica edilizia.**

**Tengono conto per altro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione/regolarizzazione delle difformità.**

**La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.**

**Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista 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 dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.**

##### **4.3.2 Conformità catastale: *NON CONFORME*.**

La disposizione di fatto dell'unità non è conforme alla rappresentazione indicata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio.

Nella visura catastale la cabina elettrica particella 2123 risulta erroneamente intestata in proprietà per 1/1 alla ditta Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino.

Da confronto con personale dell'agenzia del territorio è emersa l'opportunità in sede di variazione catastale di modificare la categoria e ricondurre l'unità in cat. F4 (*unità immobiliare in corso di definizione*). Si rimette ogni valutazione e decisione in merito al delegato alla vendita. L'eventuale costo per la variazione (docfa e nuovo elaborato planimetrico) è quantificato indicativamente in €. 500,00 oltre a diritti erariale e oneri accessori.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Alla data di accesso lo scorso 24 novembre 2025 l'interno dell'unità immobiliare, risultava libero da materiali di qualsiasi genere. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile (riferimento anno 2025). €. 2.317,44

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

Spese condominiali scadute alla data di aggiudicazione (ultimi due anni pregressi): si stimano pari al doppio dell'ultimo dato disponibile €. 4.635,00

Millesimi di proprietà generale: i millesimi sono desunti dalla comunicazione dell'amministratore di condominio che in copia si allega. 51,143

E' presente regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (non aggiornate in relazione agli attuali subalterni che compongono il complesso).

**Allegato n. 4: altra documentazione** (si allegano comunicazioni dell'amministratore di condominio e regolamento di condominio reperito).

N.B. Le spese indicate sono fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura degli interessati all'aggiudicazione nell'imminenza della gara di aggiudicazione dell'immobile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (agg.to al 11/11/2025)

### 6.1 Attuali proprietari:

Dal 30/12/2014 al 11/11/2025 (data di aggiornamento delle formalità) società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede Rimini piena proprietaria per il sub. 82 e proprietaria in ragione di 319/3125 per la particella 2423, in forza di atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 30/12/2014 rep. 35738/16468, trascritto a Rimini in data 13/01/2015 Registro Generale n. 382 e Registro Particolare n. 292;

A margine risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale eseguita in data 05/04/2018 Registro Generale n. 4158 e Registro Particolare n. 714;

- annotazione di inefficacia totale eseguita in data 01/10/2021 Registro Generale n. 15473 e Registro Particolare n. 2293 (inefficacia nei confronti del fallimento \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*).

**Allegato n. 5: altra documentazione** (ultimo titolo di provenienza).

## 6.2 Precedenti proprietari:

- Dal 23/09/2008 al 30/12/2014 società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede in Rimini, piena proprietaria per il sub. 80 (derivato dall'originario sub. 5 che per frazionamenti successivi ha originato prima le unità 2415 sub.76-77-78 e successivamente le attuali unità sub.80-81-82) e proprietaria in ragione di 154/3125 per la particella 2423, in forza di acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 23/09/2008 rep. 73423/18105, trascritto a Rimini in data 22/10/2008 Registro Generale n.16313 e Registro Particolare n.9263.

- Dal 28/09/2006 al 23/09/2008 \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*, piena proprietaria dei terreni foglio 99 particelle 192-1024-702-703-704-697-698-699-1023-673-666-667-668-669-2301-2299-2292-2294 e 2296 (fuse nella particella 2414 che ha creato, fra l'altro, la particella 2415 su cui risulta essere stato edificato il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte nonché particella 2423 su cui è stata edificata la cabina elettrica) in forza di acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 28/09/2006 rep. 74123/20982, trascritto a Rimini in data 29/09/2006 Registro Generale n.17861 e Registro Particolare n.10603 a cui ha fatto seguito atto di identificazione catastale a rogito del Notaio Francesca Ecuba di Rimini in data 13/03/2008 rep. 72609/17473, trascritto a Rimini in data 11/04/2008 Registro Generale n. 5720 e Registro Particolare n. 3498 (riconoscendo, tra l'altro, la proprietà dell'unità foglio 99 particella 2415 sub.5 – che ha creato le unità 2415 sub.76-77-78 e da quest'ultime le attuali unità 2415 sub.80-81-82 - e dell'unità 2423 alla \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*)

Nota: non risulta ne' trascritto ne' volturato il trasferimento sede della \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*.

- Da epoca antecedente il ventennio al 28/09/2006 società \*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\* con sede Rimini in forza dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39390/6859, trascritto a Rimini in data 15/03/1991 Registro Generale n. 2987 e Registro Particolare n.2379 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 703 e 704)

2) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39391/6860, trascritto a Rimini in data 15/03/1991 Registro Generale n. 2988 e Registro Particolare n. 2380 (acquisto del terreno foglio 99 particelle: 674 che ha creato la 2294, 675 che ha creato la 2193 e questa la 2296, 677 che ha creato la 2299, 678 che ha creato la 2301, 21 che ha creato la 2292);

3) atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 01/03/1991 rep. 39389/6858, trascritto a Rimini in data 18/03/1991 Registro Generale n. 3041 e Registro Particolare n. 2415 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 668 e 699);

4) - atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 20/06/1991 rep. 41153/7055, trascritto a Rimini in data 04/07/1991 Registro Generale n. 6123 e Registro Particolare n.4540 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 666, 667, 669, 697 e 698);

5) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Ricci di Rimini in data 01/07/1991 rep. 182861/23635, trascritto a Rimini in data 18/07/1991 Registro Generale n. 6488 e Registro Particolare n. 4803 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 702, 192 e 673);

6) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Stefania di Mauro di Rimini in data 08/02/2002 rep. 26145, trascritto a Rimini in data 22/02/2002 Registro Generale n.2739 e Registro Particolare n.1931 (acquisto del terreno foglio 99 particelle 1023 e 1024).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale (accesso atti Prot. 372705 e 372685 del 23/10/25). La ricerca è avvenuta con l'ausilio del personale incaricato.

L'immobile è stato edificato in forza di

**\_ Permesso di costruire** (procedimento unico - atto ricognitorio finale) **prot. n° 83.340 del 17/05/2006, istanza prot. n° 150.225 del 12/09/2005**, in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per intervento di nuova costruzione.

**\_ Variante D.I.A. n° 157/06 v prot. n° 92.400 del 30/05/2006** in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per varianti in corso d'opera.

**\_ Variante D.I.A. n° 291/07 v prot. n° 225.075 del 19/12/2007** in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* per varianti in corso d'opera. Pratica oggetto di **integrazione** con **prot. n° 29.278 in data 18/02/2008** e successivamente con **prot. n° 52480 in data 25/03/2008**.

**\_ Variante D.I.A. n° 236/07 v prot. 187.295 del 07/10/2007** in ditta \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* Pratica edilizia relativa alla cabina elettrica.

Non è stata rinvenuta, considerato anche la mancata ultimazione, pratica di agibilità/abitabilità o documento equipollente relativamente all'unità oggetto della presente relazione.

**Allegato n° 4: altra documentazione (documentazione edilizia).**

### Descrizione locale ad uso ufficio (in condizione di grezzo avanzato) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare allo stato grezzo, urbanisticamente e catastalmente ad uso ufficio, nell'ambito di più ampio complesso edilizio sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini n.17/R.

Più precisamente trattasi di un ufficio in condizione di grezzo avanzato, ubicato al piano quarto, al momento composto da più ampio ambiente open space al cui interno si trovano due distinti corpi servizi (locali privi di impianti e sanitari) con relativi antibagno, oltre a balcone a livello.

L'unità sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq. 223,00 cui si aggiunge il balcone di circa mq 23,00 circa; presenta un'altezza nella condizione attuale (assenza di pavimento e soffitto privo di intonaco di finitura) variabile da ml. 3,04 a ml. 3,06.

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità edificata a cavallo tra il primo e secondo decennio del secolo in corso si presenta complessivamente in condizioni manutentive di livello ordinario così come, per quanto rilevabile e per quanto già completato, l'unità in oggetto. Il perdurare dello stato di disuso che caratterizza il locale non favorisce in prospettiva l'aspetto manutentivo del bene.

Nota: Alla data di accesso lo scorso 20 novembre 2025 l'interno dell'unità immobiliare, risultava libero da materiali di qualsiasi genere. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

**Destinazione urbanistica:**

Nel R.U.E. vigente l'immobile è ricompreso in zona "AUC5 – Ambiti contenenti funzioni specialistiche" (art.55)



 AUC5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche (art. 55)

Norme tecniche ed indici:  
\_ Art. 55 n.t.a. del R.U.E.

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso ufficio	Sup. reale lorda	255,00	1,00	255
BALCONE	Sup. reale lorda	23,00	0,10	2,30
	<b>Sup. commerciale</b>		<b>arr.</b>	<b>257</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO  
Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI  
Perito: Geom. Stefano LEURINI  
36/40

Caratteristiche strutturali:	
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tipologia: in c.a. condizioni: apparentemente discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in laterocemento condizioni: apparentemente discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: laterocemento. Condizioni: apparentemente discrete.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancelli carrabili e pedonali- recinzioni:</i>	L'area esterna è priva di recinzioni e cancelli. E' in massima parte pavimentata ed anche carrabile. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Infissi esterni (portoni e finestre):</i>	tipologia: infissi parte a battente parte fissi; materiale: alluminio elettrocolorato e vetrocamera; condizioni: apparentemente discrete.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente, materiale: vario, vetro e laminato. condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Non rilevabile
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Esterna Balcone:</i>	Materiale: gres antigelivo da esterno. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	Assente: E' presente il solo massetto tirato a staggia idoneo per la possa a colla della pavimentazione.
<i>Rivestimento:</i>	Assente
Impianti:	
<i>Gas:</i>	non rilevato.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Fognatura:</i>	Tipologia: sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Idrico:</i>	Tipologia: parte sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Telefonico:</i>	Tipologia: parte sottotraccia. Sola predisposizione.
<i>Termico:</i>	Assente.
<i>Climatizzazione</i>	Assente.
<i>Impianto di allarme</i>	Assente.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono si debbono ritenere in assoluto esaustive, per una informazione più accurata e puntuale si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

Si evidenzia che il soffitto dei locali è privo di intonaco di finitura.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica le consistenze lorde delle porzioni tipologicamente più significative in relazione alla destinazione che compongono il complesso. I totali lordi sono arrotondati al mq.

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza	Stato Man.
		mq.	mq.	ml.	

Quarto	Open Space	207,36		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Anti	2,22		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Bagno	2,62		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Anti	1,48		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Bagno	2,65		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Anti	2,09		3,05 med.	ordinario/da ultimare
	Bagno	4,26		3,05 med.	ordinario/da ultimare
totale		<b>222,68</b>	<b>255,00</b>		
Quarto	Balcone	22,86	<b>23,00</b>		discreto

**Classe energetica dell'unità:** Assente. L'attestato di prestazione energetica già allegato al titolo di provenienza, attualmente scaduto, riportava la dichiarazione "*non determinabile*" in assenza di impianti. Sono state tuttavia effettuate le indagini per la valutazione, in linea di massima, dell'ipotetico livello della certificazione energetica raggiungibile con il completamento delle opere. Delle risultanze delle indagini preliminari si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

## 8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Criterio comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. I riscontri e le risultanze sono state adeguate alle caratteristiche del bene pignorato.

Il metodo di stima applicato è il metodo MCA Market Comparison Approach in conformità migliori prassi nazionali ed internazionali di valutazione, L'MCA è un sistema di stima multiparametrica. Lo sviluppo completo dei calcoli relativi alla stima sono prodotti in allegato.

Per sintesi nella presente relazione si darà indicazione degli atti di compravendita relativi ai comparabili e verrà riportata la tabella finale dello sviluppo della valutazione.

I titoli presi a riferimento sono relativi ad unità simili vendute nelle vicinanze in tempi recenti e precisamente

- ATTO PUBBLICO-COMPRAVENDITA del 06/05/2024 REPERTORIO N. 23.092/13.347 RACCOLTA N. Rogante Dr. Massimo Albore, Notaio in Rimini art. 4850/2024. Prezzo €. 300.000,00;

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 27/05/2025 REPERTORIO N. 38.854 RACCOLTA N. 19.865 Rogante Dr.ssa Stefania Faetani, Notaio in Riccione art. n. 6003/2025. Prezzo €. 285.000,00;

- ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 19/06/2025 REPERTORIO N. 1006 RACCOLTA N. 704 Rogante Dr. Alfredo Aurigemma, Notaio in Rimini art. n. 7198/2025. Prezzo €. 224.000,00;

Per un maggior dettaglio della descrizione dei beni comparabili si rimanda alla scheda in allegato.

**Allegato n° 4: altra documentazione** (schede comparabili e MCA).

Estratto del calcolo del valore

<b>6. TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	300.000,00	285.000,00	224.000,00
DAT (euro)	-4.750,00	-1.662,50	-1.120,00
SUP (euro)	27.980,54	149.635,04	178.832,12
BAL (euro)	0,00	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00	-10.340,63
PA (euro)	-15.328,47	-10.218,98	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	4.500,00	4.500,00	4.500,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	-2.400,00	-2.400,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	-6.000,00	-4.275,00	2.251,26
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	-89.950,00	-89.950,00
<b>PREZZI CORRTTI</b>	<b>306.402,07</b>	<b>330.628,56</b>	<b>305.772,74</b>

Divergenza %	8,13%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	306.402,07	330.628,56	305.772,74
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 315.000,00</b>		

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Curatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locali Commerciali (negozi)**

*Stima sintetica comparativa:*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Unità direzionale (ufficio in condizione di grezzo avanzato)	257,00	€ 315.000,00	€. 315.000,00

- Valore corpo: € **315.000,00**

- Valore complessivo diritto e quota: € **315.000,00**

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **31.500,00**

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

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

€ **284.000,00**

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

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. altra documentazione;

Geom. Stefano Leurini  
(documento firmato digitalmente)