

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PURPLE SPV S.R.L.

contro

XXXXX

N. Gen. Rep. **000043/2025**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Paolo Serafini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Andrea Stortoni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 258
C.F. STRNDR85B06H294P

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

Bene nel Comune di Rimini, Via Apollonia n. 54/c
Lotto Unico

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare, sita nel Comune di Rimini,
Via Apollonia n. 54/c.

Unità immobiliare facente parte di piccolo fabbricato indipendente, adibito a civile abitazione,
posto al piano terra, raggiungibile mediante cancello pedonale comune, o da cancello carrabile.
Detta unità immobiliare è composta da: piccolo ingresso mediante una veranda esterna, piccolo
soggiorno-pranzo, piccolo tinello, bagno, e camera. Esternamente vi un giardino, e una tettoia,
in struttura metallica con copertura in eternit.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **59,27**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 28 Particella 485 Sub 1 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie
Catastale mq. 62, Rendita € 178,18

Confini:

- Lato Nord confina con le Particelle 299 e 2217;
- Lato Sud confina con la Particella 1113;
- Lato Ovest confina con la Particella 2180;
- Lato Est confina con la Particella 747;

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona a monte della Ferrovia che collega Rimini-Bologna.
Urbanizzazione della zona:	La zona è provvista delle opere d'urbanizzazione primarie e secondarie.
Caratteristiche zone limitrofe:	Nelle vicinanze sono presenti, l'Ospedale Privato denominato "Sol et Salus" e il Centro Sportivo di Torre Pedrera. Posizionata a circa 200 mt. dalla Via Tolemaide, importante snodo stradale che collega il Comune di Rimini con il Comune di Bellaria – Igea Marina. A circa 500 mt. è presente la Stazione Ferroviaria dalla Strada di Fermata di Torre Pedrera, inoltre a circa 500/700 mt vi è il mare.
Servizi della zona:	Piccoli negozi per vendita prodotti al dettaglio, ristoranti e servizi vari
Collegamenti pubblici:	Tram Linea 4

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 16/01/2026 l'immobile risulta essere occupato da XXXXX conduttore dell'immobile sito nel Comune di Rimini, Via Apollonia n. 54/c tramite contratto di locazione per uso abitativo (4+4) ai sensi dell'Art. 2 comma 1 della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431, stipulato in data 16/12/2024 con il Sig. XXXXX

Il contratto ha le seguenti caratteristiche:

Durata anni 4 con decorrenza dal 20/11/2024 e scadenza il 20/11/2028 tacitamente rinnovabile di anni 4 (a rinnovo)

Segue la nota (vedi allegato) dell'Agenzia dell'Entrate:

Contratto di Locazione registrato in data 16/12/2024 presso Ufficio di Rimini, Serie 3 T n. 010568 -Canone (relativo al solo immobile): annui € 2.520,00 con 12 rate mensili da € 210,00

Opponibile alla procedura in quanto sottoscritto in data anteriore al pignoramento.

Copia del contratto allegato al presente documento

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.1.5. *Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario* del 10/03/2010 a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO-SOCIETA' COOPERATIVA** con sede ad Arezzo (AR), Cod. Fisc. 00367210515 contro XXXXX a firma del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro con sede in Rimini (RN), in data 10/03/2010 con numero di repertorio 28767/11835, trascritto agli atti il 23/03/2010, registro generale n. 4440, registro particolare n. 1042;

Durata 30 anni

Importo Capitale 88.000,00 €

Importo Totale 176.000,00 €

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *Sentenza di condanna* del 09/12/2020, a favore di **MEDICAL EQUIPE SRL SOCIETA' UNINOMINALE** con sede a Calusco d'Adda (BG), Cod. Fisc. 02837090162 contro XXXXX a firma del Tribunale di Bergamo con sede a Bergamo (BG) in data 09/12/2020 con numero di repertorio 1791, trascritto agli atti il 02/08/2021, registro generale n. 12445, registro particolare n. 1983;

Importo Capitale 13.641,87 €

Importo Totale 34.000,00 €

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da *Ordinanza di condanna* del 20/09/2022, a favore di XXXXX contro XXXXX a firma del Tribunale di Monza con sede a Monza (MB) in data 20/09/2022, con numero di repertorio 593, trascritto agli atti il 04/05/2023, registro generale n. 6893, registro particolare n. 884;

Importo Capitale 17.253,71 €

Importo Totale 30.000,00 €

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE derivante da *Verbale di pignoramento* del 04/04/2025 a favore di **PURPLE SPV S.R.L.** con sede a Conegliano (RN), Cod. Fisc. 04846340265 ed a carico di XXXXX in data 27/02/2025, trascritto agli atti il 04/04/2025 con rep. 783, registro generale n. 5121, registro particolare n. 3619.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.637,00 di cui € 837,00 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale	34.000,00 €	€ 170,00	€ 94,00	€ 264,00
Ipoteca Giudiziale	34.000,00 €	€ 150,00	€ 94,00	€ 244,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 837,00
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00		€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.637,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle sue indicate formalità.
L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 21/01/2026.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

L'edificio è privo di qualsiasi Titolo Edilizio, ad oggi l'unica pratica che indica la sua regolarizzazione, destinazione, metratura e dimensione è la Domanda di Condono Edilizio L.47/85 presentata in data 30/09/1986.

Attualmente la Domanda di Condono risulta *APERTA*, quindi non definita.

Da rilievo eseguito al fabbricato, le quote e le misure rientrano nella tolleranza della normativa vigente. A seguito di incontro tecnico con il responsabile dell'Ufficio Condono è emerso che ottenere il rilascio della Concessione in Sanatoria sono necessari determinati passaggi tecnici per la sua definizione.

Vi sono oneri, oblazioni e diritti di segreteria che dovranno essere ottemperati, la redazione di un elaborato grafico dell'attuale stato di fatto, la demolizione dell'attuale tettoia (struttura non regolare e non oggetto di domanda di Condono Edilizio, priva di qualsiasi richiesta autorizzativa, avente una struttura portate in pilastri e travetti in ferro, ancorati a suolo con copertura in pannelli di eternit, in aderenza a due fabbricati esistenti). Si consiglia di incaricare ditta specializzata per la rimozione e smaltimento dei pannelli di eternit presenti. Successivamente sarà necessario aggiornare la planimetria catastale, e verificare delle condizioni igienico-sanitarie in riferimento al D.M. del 05/07/1975.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei pannelli eternit del manto di copertura, è necessario richiedere un preventivo con relativo sopralluogo a ditta specializzata.

Pratica Rilascio Condono Edilizio (esclusi gli oneri): € 2.500,00

Smontaggio solo struttura tettoia in ferro (smaltimento ferro, NO eternit) € 750,00

Eventuale richiesta-aggiornamento Abitabilità-Agibilità a Condono: € 1.000,00

Aggiornamento Catastale successivo € 500,00

Oneri Totali: € 4.750,00

Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per presentazione della pratica per il rilascio della Concessione in Sanatoria, previo incontro/i con il responsabile del Comune per poter quantificare correttamente e precisamente oneri, costi e spese e aver verificato i requisiti igienici richiesti.

4.3.2. Conformità catastale:

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

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX
(Immobile distinto al Foglio 28 Particella 485 Sub. 1)

Attuali proprietari:

Piena proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXX
(Immobile distinto al Foglio 28 Particella 2180)

6.2 Precedenti proprietari:

(Immobile distinto al Foglio 28 Particella 485 Sub. 1)

Dal 10/03/2010 ad oggi, XXXXX, ottiene la proprietà dell'immobile tramite atto di compravendita del 10/03/2010, Repertorio n. 28765, trascritto a Rimini il 23/03/2010 n. 2562.3/2010 a firma del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro, con sede a Rimini

Dal 01/02/2010 al 01/03/2010 XXXXX e XXXXX ottengono la proprietà dell'immobile tramite atto di costituzione del 01/10/2004, pratica n. RN0104199 in atti dal 01/10/2004 n. 2955.1/2004

Dal 01/10/2004 al 01/02/2010 XXXXX e XXXXX ottengono la proprietà dell'immobile tramite atto di costituzione del 01/10/2004, pratica n. RN0104199 in atti dal 01/10/2004 n. 2955.1/2004

7 PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Condono Edilizio L.47/85 presentato in data 30/09/1986 Reg. n. 25958 prot. n. 22274;
Domanda per la realizzazione di ripostigli esterni e fabbricato grande a servizi e cambio di destinazione di fabbricato grande. Richiedente Sig.ra XXXXX

*(Si precisa che attualmente il Condono risulta **APERTO**), nel paragrafo 4.3 - Conformità Urbanistico-Edilizia e Catastale, vengono indicate le modalità e prassi per espletare definitivamente la pratica di Condono.*

Descrizione **Appartamento** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare, sita nel Comune di Rimini,
Via Apollonia n. 54/c.

Unità immobiliare facente parte di piccolo fabbricato indipendente, adibito a civile abitazione, posto al piano terra, raggiungibile mediante cancello pedonale comune, o da cancello carrabile. Detta unità immobiliare è composta da: piccolo ingresso mediante una veranda esterna, piccolo soggiorno-pranzo, piccolo tinello, bagno, e camera. Esternamente vi un giardino, e una tettoia, in struttura metallica con copertura in eternit.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **59,27**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 28 Particella 485 Sub 1 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale mq. 62, Rendita € 178,18

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Veranda Esterna	Sup. reale lorda	1,15	0,50	0,57
Soggiorno – Pranzo	Sup. reale lorda	16,46	1,00	16,46
Cucina	Sup. reale lorda	7,47	1,00	7,47
Camera	Sup. reale lorda	14,40	1,00	14,40
Bagno	Sup. reale lorda	3,97	1,00	3,97
Corte Esterna	Sup. reale lorda	164,00	0,10	16,40
	Sup. reale lorda	207,45		59,27

Destinazione urbanistica:

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Rimini è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)**. L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come **TAVOLA 1.2**, in zone AUC1 – Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori (Art. 52) della N.T.A.

Caratteristiche Strutturali

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete
<i>Strutture orizzontali:</i>	materiale: muratura e laterizi, condizioni: discrete
<i>Copertura:</i>	tipologia: copertura in muratura, piana non praticabile, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone in metallo anodizzato, condizione: sufficiente tipologia: finestre a doppia anta in legno con vetro singolo, condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale piastrelle in cotto condizioni: discrete materiale: gres nei servizi, condizioni: discrete
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia condizione: buone alimentazione: caldaia condizioni: buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2025 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 1.350,00 ed € 2.000,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 2.000,00 al metro quadrato.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Appartamento Sub. 11	59,27	€ 2.000,00	€ 118.540,00
	Totale	62,37		€ 118.540,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:	€ 118.540,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica	€ 4.750,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.854,00
Riduzione del valore del 5% per mancanza di disponibilità conseguente a contratto di locazione con scadenza 20/11/2028 (<i>ipotizzato la durata totale del suddetto contratto alla data indicata</i>):	€ 5.927,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.000,00

La presente relazione si compone di 10 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

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

Relazione lotto unico creata in data 08/01/2026

il perito
Geom. Andrea Stortoni