

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **00095/2025**

Giudice Dott. Filippo Meneghello
Custode Giudiziario Notaio Ortolani Luigi

ELABORATO PERITALE

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

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare +39 328 6614129
e-mail ingfabbriganluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott. Filippo Meneghello
Custode Dott. Ortolani Luigi
Perito: Ing. Gian Luca Fabbri
1/10

Beni in Rimini (RN) Via Roma n.14

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Rimini (RN), Via Roma n.14 e precisamente di una villetta in linea composta:

- al piano seminterrato da n.2 (due) vani ad uso cantina e un disimpegno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di mq 56,76 circa;
- al piano rialzato da un ingresso, un soggiorno attualmente adibito ad uso ufficio, n.2 (due) camere da letto con n.2 (due) bagni (uno per ambiente, realizzati abusivamente ricavandoli all'interno delle camere stesse), una cucina, n.2 (due) disimpegni e n.2 (due) bagni realizzati abusivamente (di cui uno nel sottoscala), che sviluppano complessivamente una superficie lorda di mq 92,00 circa, oltre a corte esclusiva pertinenziale di mq 11,92 circa;
- al primo piano da n.4 (quattro) camere da letto (delle quali una di soli 6,70 mq), un bagno e un disimpegno che sviluppano complessivamente una superficie lorda di mq 92,00 circa, oltre a balcone di mq 2,70 circa;
- al secondo piano da un terrazzo, che sviluppa una superficie lorda di mq 92,00 circa (non ispezionabile al momento del sopralluogo in quanto l'unica scala di accesso era pericolante).

Il tutto è distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 74, particella 4984, subalterno -, piani S1-T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 10,5, rendita catastale € 829,15; con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 74, particella 4984 della superficie catastale di mq 122.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: il debitore è celibe (*estratto dell'atto di nascita all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale centrale, a traffico locale senza sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche;

Collegamenti pubblici: autobus (100 m), stazione ferroviaria (400 m), autostrada (4,5 Km), aeroporto (7 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è parzialmente occupato da terzi in virtù di n.5 (cinque) contratti di locazione ad uso sede legale e servizi.

A parere dello scrivente i canoni di affitto indicati nei contratti sono notevolmente inferiori alla media di mercato.

Consultata l'Agenzia delle Entrate, tali contratti non risultano essere registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* *Nessuno*

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

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 22/04/2016, registro particolare 946, registro generale 5356; importo ipoteca: € 340.000,00; importo capitale: € 170.000,00.
- *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione* a favore di *Agenzia delle entrate*, iscritta a Rimini, in data 19/10/2017, registro particolare 2435, registro generale 13662; importo ipoteca: € 563.025,48; importo capitale: € 281.512,74.
- *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 09/07/2019, registro particolare 1627, registro generale 10374; importo ipoteca: € 177.539,88; importo capitale: € 88.769,94.
- *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 18/09/2024, registro particolare 1961, registro generale 13438; importo ipoteca: € 131.125,14; importo capitale: € 65.562,57.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 15/09/2025, registro particolare 10072, registro generale 14157.

4.2.2. *Altre trascrizioni:* *Nessuna*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 5.969,46, di cui € 4.969,46 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 340.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca amministrativa	€ 563.025,48	€ 2.815,13	€ 94,00	€ 2.909,13
Ipoteca amministrativa	€ 177.539,88	€ 887,70	€ 94,00	€ 981,70
Ipoteca amministrativa	€ 131.125,14	€ 655,63	€ 94,00	€ 749,63
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				<i>€ 4.969,46</i>
Onorari	5		€ 200,00	€ 1.000,00
<i>TOTALE GENERALE</i>				<i>€ 5.969,49</i>

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

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

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 28/01/2026 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

- Piano seminterrato:
 1. differenza nelle misure interne misurate in ragione di circa 15 cm;
 2. differenza nell'altezza interna misurata in ragione di 1,95 m, in luogo dei 2,00 m autorizzati.
- Piano rialzato:
 3. differenza nelle misure interne misurate in ragione di circa 10 cm;
 4. costruzione di parete in foglio a chiusura tra il soggiorno ad uso ufficio e la camera da letto sul retro;
 5. cambio di destinazione d'uso del soggiorno ad ufficio;
 6. cambio di destinazione d'uso del vano da soggiorno a camera da letto e costruzione (abusiva) di un bagno con parete in cartongesso a mezza altezza;
 7. cambio di destinazione d'uso del vano da pranzo a camera e costruzione (abusiva) di un bagno con parete a tutta altezza;
 8. diversa distribuzione della cucina a causa della costruzione di un bagno (abusivo) con apertura di una porta nel disimpegno;
 9. costruzione di un bagno nel sottoscala.

- Piano primo:
 10. differenza nelle misure interne misurate in ragione di circa 20cm;
 11. demolizione di parete divisoria priva di carattere portante al fine di realizzare un armadio nel sottoscala.
- Terrazzo (piano secondo):

Come già espresso, al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere in sicurezza al terrazzo, in quanto l'unica scala che collega il primo piano alla terrazzo stesso è pericolante.

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

4.3.2. Conformità catastale:

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

- Piano seminterrato:
 1. costruzione di una controparete in una delle due cantine;
 2. divisione del disimpegno con parete parziale;
 3. allargamento del terrapieno;
 4. differenza nell'altezza misurati 1,95 m, in luogo dei 2,00 m autorizzati.
- Piano rialzato:
 5. cambio di destinazione d'uso del vano da soggiorno ad ufficio e chiusura dell'apertura tra ufficio e camera da letto con parete in foglio;
 6. cambio di destinazione d'uso del vano da soggiorno a camera da letto e costruzione (abusiva) di un bagno con parete in cartongesso a mezza altezza;
 7. cambio di destinazione d'uso del vano da pranzo a camera e costruzione (abusiva) di un bagno con parete a tutta altezza;
 8. diversa distribuzione della cucina a causa della costruzione di un bagno (abusivo) con apertura di una porta nel disimpegno;
 9. diversa costruzione della scala di collegamento al piano seminterrato;
 10. diversa distribuzione dei disimpegni;
 11. costruzione di un bagno nel sottoscala.
- Piano primo:
 12. demolizione della parete tra bagno e ripostiglio e allargamento del bagno verso il disimpegno;
 13. diversa configurazione del muro tra camera da letto e bagno;
 14. diversa configurazione del muro tra due camere da letto.

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

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 5 e 9 non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

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

Le predette difformità andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà predisporre una pratica di variazione catastale (DOCFA), per la quale lo scrivente ha già inoltrato formale richiesta di autorizzazione alla presentazione della stessa.

Spese tecniche (CILA):	€ 7.500,00
Spese tecniche (DOCFA)	€ 900,00
Oblazione:	€ 1.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 500,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.900,00</i>

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il [REDACTED] è proprietario dal 14/04/2016 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma della [REDACTED], repertorio 158630/16870, trascritto a Rimini, in data 22/04/2016, registro particolare 3323, registro generale 5355.

6.2 Precedenti proprietari:

I [REDACTED] sono stati proprietari dal 08/09/1999 al 14/04/2016, in forza di successione ereditaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n.86 del 21/11/1946 per ricostruzione post-bellica.

Autorizzazione di abitabilità n.6 del 21/01/1949.

Concessione edilizia in sanatoria n. 23400, reg. n. 26258 rilasciata il 15/01/2009 per modifiche interne.

Ndr. Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Descrizione villetta in linea di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Rimini (RN), Via Roma n.14.

Destinazione urbanistica:

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

Strumento urbanistico Regolamento urbanistico edilizio (RUE) adottato/approvato con Delibera di consiglio comunale n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC1, definita come "ambiti urbani consolidati", di cui all'art.52 delle Norme.

Vincoli: viabilità storica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	184,00	1,00	184,00
Terrazzo e balcone	Sup. reale lorda	94,70	0,10 (*)	9,47
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	11,92	0,30	3,58
Cantina	Sup. reale lorda	56,76	0,30 (**)	17,03
	Sup. reale lorda	347,38		214,08

(*) Il coeff. di omogeneizzazione del terrazzo tiene in considerazione le condizioni di precarietà e la necessità impellente di manutenzione dello stesso.

(**) Il coeff. di omogeneizzazione delle cantine tiene in considerazione le condizioni e l'accessibilità degli ambienti.

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni datati in legno e doppio vetro, tapparelle in materiale plastico, portoncino in legno; condizioni: da mantenere.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: da mantenere.

Pareti esterne:

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

Note: nel primo piano dell'immobile si sono ravvisate ingenti e diffuse infiltrazioni (verosimilmente dovute ad acque meteoriche) con conseguente muffa diffusa, oltre a fessurazioni di modesta entità nelle pareti. A tal fine occorrerà ripristinare l'impermeabilizzazione in copertura, la tinteggiatura interna e verificare la natura delle crepe.

Giudice Dott. Filippo Meneghello

Custode Dott. Ortolani Luigi

Perito: Ing. Gian Luca Fabbri

Impianto termico: termosifoni, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: da mantenere.

Ndr. Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

Locali al S1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	17,28	1,95	/	da mantenere
Cantina	11,48	1,95	/	da mantenere
Disimpegno	7,04	1,95	/	da mantenere
Totale sup. S1	35,80			

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	6,28	3,10	SO	da mantenere
Soggiorno (ad uso ufficio)	21,47	3,10	SO	da mantenere
Camera	9,97	3,10	SO	da mantenere
Bagno	2,86	3,10	/	da mantenere
Camera	10,38	3,10	NE	da mantenere
Bagno	2,74	3,10	/	da mantenere
Cucina	10,17	3,10	NE	da mantenere
WC	1,52	3,10	/	da mantenere
Disimpegno	2,55	3,10	/	da mantenere
Disimpegno	1,23	3,10	/	da mantenere
WC	1,22	3,10	/	da mantenere
Corte esterna	11,92	/	NE	da mantenere
Totale sup. Pt	82,31			

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Camera	19,21	3,00	NE	da mantenere
Camera	17,53	3,00	SO	da mantenere
Camera	6,74	3,00	SO	da mantenere
Camera	11,89	3,00	SO	da mantenere
Bagno	8,20	3,00	NE	da mantenere
Disimpegno	5,90	3,00	/	da mantenere
Balcone	2,70	/	SO	da mantenere
Totale sup. P1	72,17			

Locali al P2	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Terrazzo	84,43	/	/	da mantenere
Totale sup. P1	84,43			

TOTALE	274,71			
---------------	---------------	--	--	--

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro storico di Rimini; sorge in un'area di interesse storico nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia turistica e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '40 del secolo scorso ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una sostanziale ristrutturazione.

La metratura dell'immobile, in questo periodo storico, ne sfavorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona centro storico per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.200,00 e 3.200,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (localizzazione) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione e grande metratura), si assumerà per la stima il valore di **1.800,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Comune di Rimini, conservatoria dei registri immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, borsinoimmobiliare.it, osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione corpi

A. Villetta in linea

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	184,00	€ 1.800,00	€ 331.200,00
Terrazzo e balcone	9,47	€ 1.800,00	€ 17.046,00
Corte esclusiva	3,58	€ 1.800,00	€ 6.444,00
Cantina	17,03	€ 1.800,00	€ 30.654,00
			€ 385.344,00

- Valore corpo:	€ 385.344,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 385.344,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 385.344,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta in linea	347,38	€ 385.344,00	€ 385.344,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 38.534,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 347.000,000

La presente relazione si compone di pagine 10 (dieci) oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. documentazione anagrafica
5. titolo di provenienza
6. attestato di prestazione energetica (APE)
7. contratto di locazione

Il perito
Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)