
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
FALLIMENTARE

1

Liquidazione Giudiziale

.....

N. RG. 000003/2024

Giudice Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore Dr. Gabriele Baschetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Beni in Rimini (Rimini) Via Foglino n. 32
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due fabbricati urbani di civile abitazione, classificati al Catasto Fabbricati come Villa e Villino, siti in Via Foglino n. 32 a Rimini (Rimini), frazione Torre Pedrera.

Il compendio, sito a monte della ferrovia, a circa 500 m dal mare ed edificato nei primi decenni dello scorso secolo, un tempo era denominato "Villa Pozzi", e veniva identificato nel previgente PRG della Città di Rimini come "Edificio Isolato di Interesse Storico Ambientale e Paesaggistico". Ad oggi, nella strumentazione urbanistica vigente, tale vincolo non è più operante. Entrambi gli edifici, ristrutturati all'inizio degli anni 2000, presentano ampie corti pertinenziali costituite dai relativi Enti Urbani, che risultano in continuità a costituire un unico vasto giardino circostante.

A. L'immobile presenta finiture di pregio e le caratteristiche tipiche dell'architettura d'epoca dei primi del '900. Il punto focale dell'abitazione è rappresentato da un torrino, accessibile dall'ultimo piano, il quale dispone di finestre che si affacciano su balconi in ferro battuto, dai quali in lontananza si può scorgere il mare.

L'edificio, che si presenta in buono stato conservativo, è disposto su n. 3 livelli fuori terra ed un piano interrato collegati da scale interne e ascensore. Al piano terra - rialzato, vi è l'ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un'ampia sala da pranzo con camino e n. 2 vani cucina, uno dei quali ad oggi utilizzato come ingresso secondario. Al piano primo vi è la camera padronale con saletta, guardaroba e bagno privato, un disimpegno, un soggiorno ed un salotto con n. 2 balconi. Al piano secondo vi è un disimpegno, un bagno, n. 3 vani soffitta con altezze variabili ricomprese tra un massimo di 2,57 m ed un minimo di 0,80 m, oltre ad un vano tecnico/sottotetto non praticabile e una camera, con altezza massima pari a 4,48 m e n. 2 balconi, ricavata all'interno del torrino. Al piano interrato vi è un disimpegno, un bagno con relativo antibagno, n. 2 cantine, una lavanderia, una dispensa, un vano caldaia ed un ripostiglio.

L'abitazione è circondata da un ampio parco pianeggiante ed esclusivo di circa 5.000 mq che garantisce la massima privacy. Allo stato attuale, tale scoperto risulta in continuità con la corte esclusiva dell'immobile di cui al corpo B. L'accesso all'immobile avviene mediante un cancello pedonale e carrabile posizionato sulla particella 892 costituente il Corpo B. Dall'ingresso diparte un vialetto alberato con doppio filare di Pini che conduce alle due abitazioni e all'ampio parcheggio, entrambi posizionati sulla particella 892.

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **520 mq.**

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: **Comune di Rimini, Foglio 33 p.lla 46, sub. 1**, categoria A/8, classe 1, consistenza 16 vani, Piani S1, T, 1 e 2, rendita € 4.544,82, superficie totale 535 mq, superficie totale escluse aree scoperte 434 mq, Via Foglino n. 32. Derivante da: Ristrutturazione del 07/11/2005 _ Pratica n.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

RN0110217 in atti dal 07/11/2005 – Ristrutturazione (n. 12039.1/2005) – classamento e rendita validati; Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria con data di presentazione 07/11/2005, prot. RN0110217;

- Terreni: **Comune di Rimini, Foglio 33 p.lla 46**, qualità Ente Urbano, superficie 5.000 mq; Derivante da: Frazionamento / Tipo Mappale del 12/01/2016 _ Pratica n. RN0105698 in atti dal 12/01/2016 presentato il 08/08/2000 (n. 105698.1/2000);

3

Coerenze: Fg. 33 p.lle 886, 892 e 2261, salvo altri e come diversi in fatto

L'attestato di prestazione energetica risulta in corso di validità sino al 17/03/2032. L'immobile risulta inserito nella classe energetica F.

- B.** Trattasi di villino sito a monte della ferrovia, a circa 500 m dal mare, composto da due corpi di fabbrica distinti, attualmente uniti, in assenza di titolo autorizzativo, mediante struttura con telaio in metallo e tamponature in vetro. L'immobile ristrutturato all'inizio degli anni 2000, presenta finiture di pregio dal carattere contemporaneo. Tuttavia, ad oggi, risulta non abitato, lasciato all'incuria del tempo, infatti presenta segni di ammaloramento quali infiltrazioni d'acqua, fenomeni di risalita d'umidità con presenza di muffe e scrostamenti d'intonaco, a tutti i livelli.

Il corpo di fabbrica principale è disposto su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato collegati da scala interna. Al piano terra vi è un ampio soggiorno con camino, una cucina con sala da pranzo ed un bagno con relativo antibagno. Al piano primo vi sono n. 2 camere, due bagni ed un disimpegno dal quale si accede ad un ampio terrazzo. Al piano interrato vi è un locale cantina ed un vano tecnico. Il secondo corpo di fabbrica invece, collegato al primo mediante struttura non legittimata (aumento volumetrico), è disposto su due livelli fuori terra: al piano terra vi è un locale studio con sottoscala e al piano primo, accessibile da scala esterna (ora tamponata), vi è una camera con bagno, con altezza massima pari a 3,57 m e altezza minima pari a 3,10 m.

L'abitazione è circondata da un ampio parco pianeggiante ed esclusivo di circa 5.000 mq (in continuità con la corte esclusiva dell'immobile di cui al Corpo A) che garantisce la massima privacy, ove, sul retro del fabbricato, è presente una piscina con servizi e vano tecnico, realizzata in difformità al titolo autorizzativo e a copertura della quale è stata realizzata una struttura in legno e vetro (aumento volumetrico-non legittimato). Ad oggi, anche tale struttura risulta in stato di abbandono e degrado.

L'accesso all'immobile avviene mediante un cancello pedonale e carrabile, posizionato nella particella 892, ma utilizzato anche dall'immobile di cui al corpo A. Dall'ingresso diparte un vialetto alberato con doppio filare di Pini che conduce alle due abitazioni e all'ampio parcheggio, entrambi posizionati sulla particella 892.

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **380 mq.**

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: **Comune di Rimini, Foglio 33 p.lla 892, sub. 1**, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, Piani S1, T e 1, rendita € 2.199,31, superficie totale 365 mq, superficie totale escluse aree scoperte 275 mq, Via Foglino n. 32. Derivante da: Ristrutturazione del 09/11/2005 _ Pratica n. RN0111328 in atti dal 09/11/2005 – Ristrutturazione (n. 12102.1/2005) – classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); Variazione del classamento del 03/10/2006 _ Pratica n. RN0089347 in atti dal 03/10/2006 (n. 13257.1/2006) – Notifica in corso con protocollo n. RN0090088 del 06/10/2006 – classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94); Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria con data di presentazione 09/11/2005, prot. RN0111328;
- Terreni: **Comune di Rimini, Foglio 33 p.lla 892**, qualità Ente Urbano, superficie 5.000 mq; Derivante da: Frazionamento / Tipo Mappale del 12/01/2016 _ Pratica n. RN0105698 in atti dal 12/01/2016 presentato il 08/08/2000 (n. 105698.1/2000);

Coerenze: Fg. 33 p.lle 46, 886 e 2261, salvo altri e come diversi in fatto.

L'attestato di prestazione energetica risulta in corso di validità sino al 15/03/2032. L'immobile risulta inserito nella classe energetica G.

I confini e la consistenza degli enti urbani relativi ai corpi A e B, che risultano recintati in continuità, non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica. Ai fini della valutazione sarà assunta la superficie catastale.

Si precisa che, allo stato luoghi, l'accesso al lotto dalla pubblica Via Foglino, avviene mediante attraversamento della particella 886 del Foglio 33 di proprietà Comunale.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione degli accessi eseguiti nelle date del 27/09/2024, 22/10/2024, 12/11/2024 e 18/02/2025.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<u>Caratteristiche zona:</u>	Agricola, residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.
<u>Servizi della zona:</u>	Strutture ricettivo-turistiche (normale), Ristoranti (normale), Spazi verdi (buono), Strutture sportive (buono), Strutture balneari (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	Residenziali/agricole. I principali centri limitrofi sono Bellaria-Igea Marina e Rimini; le attrazioni paesaggistiche presenti sono il litorale Adriatico;
<u>Collegamenti pubblici (km):</u>	Aeroporto (14,5), autobus (0,4), autostrada (4,8), ferrovia (1,0).

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

3. STATO DI POSSESSO:

In occasione dei sopralluoghi, eseguiti nei giorni 27/09/2024, 22/10/2024, 12/11/2024 e 18/02/2025, gli immobili risultavano occupati da terzi senza titolo. Solo l'immobile di cui al corpo A, però, risultava abitato.

A tal proposito, in data 07/08/2024 lo scrivente inoltrava richiesta, protocollata al n. 70146/2024, circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sugli immobili in oggetto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Rimini. L'Ente rispondeva che: "... *A seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato in data 19/08/2024, la ricerca ha dato esito negativo ...*".

Il documento è allegato al n. 5 al termine della presente relazione.

5

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:*

Servitù di Acquedotto a favore del "Consorzio Acque per le province di Forlì e Ravenna" **trascritta a Rimini in data 19/06/1990 al Rep. 3718 Reg. 4998**. Si riporta a stralcio quanto enunciato all'art. 7 "... *Il concedente si impegna a non costruire nuove opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a ml 3.50 dall'asse della tubazione. Qualora il concedente volesse costruire nell'area asservita, indicata nell'allegata planimetria, le seguenti opere: canalizzazioni, drenaggi, piantagioni ad alto fusto, piazzali, strade, recinzioni, fabbricati, eccetera, dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Consorzio. Il concedente, sull'area asservita, della quale conserva la proprietà, potrà eseguire le normali coltivazioni, escluse le piantagioni ad alto fusto, e la posa dei pali di testata dei frutteti, che dovranno essere tenuti a distanza di metri lineari 2 (metri due) dall'asse della tubazione e si impegna ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa comportare pericoli o danni per la tubazione, per il cavo di segnalazione (...); S'impegna inoltre a non ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o, in ogni caso, renderla più gravosa. (...)*

Art. 9: il concedente, si impegna, in caso di trasferimento del fondo o della parte di esso interessata dalla servitù ad avvertire tempestivamente il Consorzio Acque ed a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, richiamandoli nell'atto di trasferimento dell'immobile... "

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di ammissione concordato preventivo derivante da Atto Giudiziario a favore di **Massa dei creditori del concordato preventivo della** contro, a firma del Tribunale di Rimini in data 12/05/2016, Rep. 11/2015, **trascritto a Rimini in data 12/09/2016 ai Rep. 7601_Reg. 12303**. Tale Decreto ha per oggetto la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini, Fg. 33 p.lla 46 sub.1 e Fg. 33 p.lla 892 sub.1 (oltre ad altro).

6

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario a favore di **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di** contro in **Liquidazione**, a firma del Tribunale di Rimini in data 18/01/2024, Rep. 7/2024, **trascritto a Rimini in data 03/05/2024 ai Rep. 4595_Reg. 6346**. Tale Decreto ha per oggetto la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini, Fg. 33 p.lla 46 sub.1 e Fg. 33 p.lla 892 sub.1.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Gli elenchi sintetici delle formalità inerenti il Corpo A e il Corpo B, aggiornati al 12/11/2024 sono allegati al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Corpo A.

Durante gli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi svolti nelle date del 27/09/2024, 22/10/2024, 12/11/2024 e 18/02/2025 lo stato di fatto è risultato non conforme all'ultimo elaborato grafico legittimato, allegato alla P.E. 117/05V – D.I.A. 79581/2005.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano Interrato:

1. Presenza di un'ulteriore apertura finestrata delle dimensioni di 0,89 m x 0,55 m, all'interno del vano dispensa;
2. Presenza di un'ulteriore apertura finestrata delle dimensioni di 0,89 m x 0,55 m all'interno del vano cantina (sud-est);
3. Presenza di una rampa scala in metallo per consentire l'accesso al locale macchine ascensore;
4. Lievi modifiche nelle partizioni interne con traslazione di pareti portanti e non;
5. Assenza di porte divisorie tra anti bagno e vano wc e vano doccia;
6. Maggiore spessore delle murature interne portanti, nell'elaborato vengono indicate quote pari a 0,46/0,49 m mentre, allo stato rilevato, gli spessori risultano pari ad una media di 0,65 m;
7. Maggiore spessore delle murature perimetrali portanti a seguito di installazione di cappotto termico. Nell'elaborato vengono indicate

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

quote pari a 0,47 m mentre, allo stato rilevato, gli spessori risultano pari ad una media di 0,60 m;

8. Lieve modifica della dimensione del varco d'accesso tra il disimpegno e l'antibagno;

Piano Terra – Rialzato:

9. Presenza di tettoia realizzata in struttura metallica e copertura in elementi plastici trasparenti delle dimensioni di circa 5,00 mq, posizionata sul ballatoio antistante l'ingresso alla cucina (ingresso secondario lato sud-ovest). Si rileva che le scale e il ballatoio sopra citato ricadono parzialmente sulla confinante particella 892 (corpo B) e risultano di dimensioni maggiorate in larghezza di circa 8/10 cm;
10. Le scale relative al ballatoio dell'ingresso principale (lato nord est) risultano di dimensioni maggiorate in larghezza di circa 7 cm;
11. Maggiore spessore delle murature a seguito di installazione di cappotto termico;
12. Modifiche nelle dimensioni delle aperture finestrate, con riduzione delle altezze, nella pratica vengono indicate altezze pari a 1,88 m. allo stato rilevato è stata quotata un'altezza di 1,74 m;

Piano Primo:

13. Lievi modifiche nelle partizioni interne con traslazione di spallette;
14. Maggiori dimensioni del varco di collegamento tra soggiorno e salotto, realizzato su pareti portanti;
15. Presenza di canna fumaria nel locale guardaroba;
16. Maggiore spessore delle murature perimetrali a seguito di installazione di cappotto termico;
17. Modifiche nelle dimensioni delle aperture finestrate, con riduzione delle altezze, nella pratica vengono indicate altezze pari a 1,88 m. allo stato rilevato è stata quotata un'altezza di 1,74 m;
18. Riduzione nella superficie dei due balconi di circa 0,40 mq ciascuno;

Piano Secondo:

19. Slittamento della parete (lato sud-est) del vano wc, di circa 58 cm, con relativo ampliamento della superficie calpestabile;
20. Presenza di vasca da bagno all'interno del vano Soffitta (lato sud-ovest);
21. Riconfezione di apertura nella muratura divisoria tra la soffitta e il vano sottotetto non praticabile (lato nord-ovest);
22. Difficoltà nelle altezze della camera. Allo stato dei luoghi presenta h minima pari a 4,17 m e massima pari a 4,48 m, nell'elaborato vengono indicate altezze pari a 4,51 m (min.) e 5,38 m (max);
23. Maggiore spessore delle murature a seguito di installazione di cappotto termico;
24. Riduzione altezza massima misurata al colmo di circa 10 cm;
25. Modifiche nelle dimensioni delle porte finestre, con riduzione delle altezze: nella pratica vengono indicate altezze pari a 2,82 m, allo stato rilevato è stata quotata un'altezza di 2,75 m;
26. Riduzione nella superficie dei due balconi di circa 0,40 mq ciascuno.

Esterni:

27. È presente, sul lato nord-est del fabbricato, un gazebo in ferro posizionato su solaio in cemento in continuità con i percorsi pedonali esterni;
28. È stata rilevata la presenza, sul retro del fabbricato, di n. 3 capanni in legno, due simili di dimensioni pari circa 7,50 mq e uno di dimensione pari a circa 12 mq.

Corpo B.

Durante gli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi svolti nelle date del 27/09/2024, 22/10/2024, 12/11/2024 e 18/02/2025 lo stato di fatto degli interni dell'unità è risultato *non conforme* all'ultimo elaborato grafico legittimato, allegato alla P.E. 667/05 – D.I.A. 79557/2005.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano interrato:

29. Maggiore dimensione del vano scale per slittamento di circa 10 cm della parete e mancata realizzazione della parete a tamponamento del sottoscala;

Piano Terra:

30. Realizzazione di tettoia con superficie pari a circa 11 mq, in struttura metallica e copertura plastica, antistante l'ingresso all'edificio;
31. Slittamento di circa 8 cm della parete divisoria tra bagno e antibagno con conseguente lieve modifica delle superfici nette di entrambi i vani;
32. Creazione di collegamento funzionale (ampliamento volumetrico) tra il corpo di fabbrica principale (abitazione) e il corpo di fabbrica secondario (studio/camera). Tale intervento è stato realizzato, a mezzo di rimozione infisso del corridoio dell'abitazione con demolizione di porzione di parete portante, contestuale demolizione parziale della parete del sottoscala del corpo secondario e tamponatura della scala esterna mediante realizzazione di struttura in metallo e vetro a tutta altezza (vano dotato di impianto di climatizzazione);
33. Lievi variazioni nelle misure interne;

Piano Primo:

34. Lievi modifiche nelle partizioni e nelle dimensioni delle porte interne;
35. Modifica della rampa della scala di accesso al piano superiore del corpo secondario con aggiunta di n. 2 alzate per collegare e accedere direttamente al terrazzo dell'abitazione (corpo di fabbrica principale);
36. Presenza di controsoffitto all'interno della camera (lato Sud) che da una altezza di 2,83 m raggiunge, per una fascia di 50 cm, un'altezza di 2,40 m;

37. Maggiore superficie praticabile del terrazzo (aumento pari a circa 5 mq);

Esterni:

Per quanto concerne la piscina realizzata nell'area di pertinenza del fabbricato (corpo B), durante gli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi, anche detto stato di fatto è risultato *non conforme* all'ultimo elaborato grafico legittimato, allegato alla P.E. 335/06 – D.I.A. 46384 del 2006.

Si premette che il progetto prevedeva la realizzazione di una piscina con superficie pari a circa 96 mq oltre ad un vano tecnico di circa 16 mq coperto da grata autoportante.

Allo stato rilevato l'area di sedime della piscina stessa è stata utilizzata per realizzare un locale al chiuso, con altezza massima di 3,00 m, costituito da struttura in legno e tamponatura in vetro, all'interno del quale è stata ricavata una piccola vasca di circa 16 mq, un solarium e n. 2 vani separati, di cui un bagno e un vano doccia. Il vano tecnico, accessibile da scalinata laterale, non era visitabile in quanto allagato.

Corpo A e B

Si fa presente, inoltre, che, come già precisato, le corti delle due unità immobiliari in oggetto risultano delimitate da recinzione e in continuità tra loro.

Si evidenzia però che i confini e la consistenza di entrambe i corpi non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non stati eseguiti rilievi topografici di verifica per la delimitazione effettiva dei confini.

Per quanto concerne la sistemazione degli esterni l'unica pratica edilizia che ne fa menzione è la P.E. 85 del 2002. In tale pratica vengono rappresentati entrambi i fabbricati (Fg. 33 part. 46 sub 1 e part. 892 sub 1) con accesso unico da strada Via Foglino sulla particella 892 e area parcheggi posizionata sul lato destro, ovvero sulla particella 46.

Durante gli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi, anche detto stato di fatto è risultato *non conforme*, in particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

38. Lievi difformità nella realizzazione di marciapiedi perimetrali;
39. Diversa realizzazione e posizione del cancello di accesso il quale, allo stato dei luoghi, risulta pedonale e carrabile mentre, in progetto era previsto unicamente carrabile;
40. Diversa ubicazione dei posti auto esterni, attualmente insistenti sulla particella 892 (a sinistra del vialetto);
41. Estensione del viale d'accesso prolungata sino alla piscina (corpo B) e sua minor larghezza.

In merito alle difformità riscontrate, sopra riportate, si ritiene, in via puramente indicativa, che:

- in parte non siano sanabili, con particolare riferimento al collegamento funzionale tra i due fabbricati costituenti il corpo B e tutte le difformità inerenti alla piscina, per le quali sarà necessaria la messa in pristino;
- in parte siano sanabili a mezzo presentazione pratica in sanatoria con verifica dei requisiti igienico-sanitari/aero-illuminanti e relativa pratica sismica al fine di verificare la bontà degli interventi realizzati in difformità, specialmente quelli eseguiti sulle murature portanti.

A tal proposito, esistendo promiscuità tra i due corpi, con particolare riferimento al viale unico d'accesso e all'insistenza di porzioni di fabbricato del corpo A (scale e ballatoio con tettoia) sulla confinante particella 892 (corpo B), si consiglia l'istruzione di un'unica pratica per entrambe i corpi.

Rimane comunque onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni ecc.) andranno accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa è possibile eseguire la messa in pristino dello stato dei luoghi.

4.3.2. Conformità catastale:

Corpo A.

Durante gli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi svolti nelle date del 27/09/2024, 22/10/2024, 12/11/2024 e 18/02/2025 lo stato di fatto dell'immobile è risultato non conforme all'ultima planimetria depositata. In particolare si rileva nei vari piani errata e/o mancante rappresentazione delle aperture finestrate, piccole modifiche interne, al piano sottotetto differente utilizzo di un vano ripostiglio e un vano soffitta, ora bagno e sala da bagno.

Si rileva inoltre la mancata rappresentazione della tettoia sulle scale d'ingresso in parte ricadente sulla particella 46 e in parte sulla particella 892, e nella corte pertinenziale del gazebo e dei capanni come meglio identificati al precedente paragrafo 4.3.1.

Corpo B.

Durante gli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi svolti nelle date del 27/09/2024, 22/10/2024, 12/11/2024 e 18/02/2025 lo stato di fatto degli interni dell'unità è risultato non conforme all'ultima planimetria depositata. In particolare, si rileva la mancata rappresentazione:

- del collegamento funzionale tra i due corpi di fabbrica (ampliamento volumetrico);
- della tettoia fronti stante l'abitazione principale e parte della tettoia relativa al corpo A e ricadente nella particella 892;

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

- dell'ampliamento del terrazzo e relativo collegamento alle scale del corpo secondario;
- della piscina coperta.

Si ricorda che, come già precisato, le corti delle due unità immobiliari in oggetto risultano delimitate da recinzione e in continuità tra loro.

Si evidenzia però che i confini e la consistenza di entrambe i corpi non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non stati eseguiti rilievi topografici di verifica per la delimitazione effettiva dei confini.



In merito alle difformità riscontrate, sopra riportate, si ritiene che possano essere regolarizzate mediante redazione e presentazione di pratica di Tipo Mappale (per inserimento in mappa delle difformità e/o ampliamenti relativi ai due corpi, della piscina e degli accessori in legno) oltre a presentazione di n.2 pratiche di tipo Docfa in variazione, con spese complessive quantificabili, forfettariamente, in circa € 4.000,00, esclusi oneri, diritti e Iva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non attinenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Corpo A e Corpo B

..... (1/1): **proprietaria dal 06/12/2010 ad oggi**, in forza di Atto di Fusione di Società per Incorporazione, a firma del Notaio Tomaso Bosi, in data 06/12/2010, Rep. 62747/11045, **trascritto a Rimini in data 25/03/2022 ai Rep. 2978_Reg. 4482.**

Trattasi di "... *Atto di fusione della società* *in Liquidazione e della Società*, *mediante incorporazione di* *in liquidazione* ...". Tale atto aveva per oggetto la quota di proprietà pari ad 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini – Fg. 33 p.lla 46 sub. 1 e Fg. 33 p.lla 892 sub. 1 (oltre ad altro).

6.2 Precedenti proprietari:

..... (1/1): **proprietaria dal 04/10/2000 al 06/12/2010** in forza di atto di Compravendita, a firma del Notaio Fernando Maria Pelliccioni, Rep. 71550, **trascritto a Rimini in data 27/10/2000 ai Rep. 8903_Reg. 13567.** Con tale atto i Sigg.ri vendono la quota di proprietà pari ad 1/1 ad essi spettante, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini – Fg. 33 p.lla 46 sub. 1 e Fg. 33 p.lla 892 sub. 1, alla

Note: alla sezione D della sopracitata nota di trascrizione, viene indicato quan-

to quanto segue “... Si vuole precisato che i predetti stabili insistono: la part. 46 sub. 1 su terreno censito al N.C.T. al Fg. 33 col mapp. 46 (originato dalla fusione dei mapp. 46A et 892B); la particella 892 sub. 1 su terreno censito al N.C.T. al Fg. 33 col mapp. 892 (originato dalla fusione dei mapp. 892A et 46B), il tutto come da tipo mappale presentato all'Ufficio del Territorio di Rimini l'8 agosto 2000, Denuncia di cambiamento n. 105698 e come da Frazionamento mod. 51, restituito per decorrenza del termine di legge. Garantiscono i venditori la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto, la sua libertà da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di terzi o da terzi vantati, fatta eccezione per una servitù di acquedotto a favore del 'Consorzio Acqua per le Province Forlì e Ravenna', con sede in Forlì, trascritta a Rimini il 19.6.1990 all'art. 3718, nonché la sua conformità alle norme urbanistiche vigenti in base alla Legge 47/1985 e di cui a seguito ...”.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche Edilizia inerenti a Corpo A - Fg. 33 p.lla 46 sub. 1:

C.E. 85/2002 _ Prot. 105363W del 2001: Domanda presentata in data 08/05/2001 al prot. n. 105363W dalla Società per “... *Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale ubicato in Via Foglino n. 32, località Torre Pedrera, individuato al N.C.E.U. al Foglio 33 part. 46...*”.
Concessione rilasciata in data 12/11/2002 al Prot. 210552X;

D.I.A. 846/2001: Denuncia di inizio Attività presentata in data 22/10/2001 al prot. n. 222795F dal Sig., in qualità di Amministratore Unico della, per interventi compresi nel “...*Progetto di ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale ubicato in Via Foglino n. 32, località Torre Pedrera, individuato al N.C.E.U. al Foglio 33 part. 46, agli atti del Comune di Rimini con prot. 105363W del 08/05/2001...*” inerenti “... *alla organizzazione del cantiere edile, alla rimozione degli elementi fatiscenti ed ammalorati, alla demolizione degli intonaci e delle pavimentazioni, all'asportazione delle parti incongrue con l'organismo originario ...*”. **Diniegata al prot. 227604F del 29/10/2001** da parte dell'Amministrazione Comunale.

Segue **Comunicazione prot. 2368432X del 12/11/2001** da parte della ditta richiedente per riesame della DIA e ulteriore **Richiesta di documentazione integrativa prot. 245294M del 21/11/2001** da parte del Comune di Rimini. Tale documentazione integrativa richiesta dal Comune di Rimini non risulta depositata;

P.E. SCIA N. 89/2003 (COD. 2153-2003): richiesta ma non pervenuta;

P.E. 10/2004 _D.I.A. prot. 67422 del 2003 in Variante alla C.E. 85/2002: Denuncia di inizio Attività per Variante alla Concessione Edilizia prog. 85/02 del 12/11/2002, presentata in data 10/04/2003 al prot. 67422 dal Sig. in qualità di Amministratore Unico della Soc., per “... *Variazioni (...) consistenti in demolizioni e costruzioni di tramezzi e murature portanti, che modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (Art. 18 1° comma L.R. n. 31/02); riprese degli intonaci, delle pavimentazioni e delle tinteggiature interne ...*”.

17/04/2003 Segue Variante inessenziale presentata in data 12/07/2005 al prot. 117024 dal Sig. Comunicazione di Fine lavori e Attestazione di Conformità depositata in data 23/08/2005 al prot. 139840; segue **DIA prot. 67452 del 10/04/2003** _Denuncia di inizio lavori presentata dal Sig., in qualità di Amministratore Unico della Soc. “...la presente comunicazione (...) servirà anche come inizio lavori della variante DIA L.R. n. 31/02 depositata il 10/04/2003 prot. 67422...”;

P.E. 117/05V_D.I.A. prot. 79581 del 2005 in Variante alla C.E. 85/2002 e succ. Variante DIA prot. 67422 del 2003: Denuncia di inizio Attività presentata in data 13/05/2005 al prot. n. 79581 dal Sig., in qualità di Amministratore Unico della Soc., per “... *Variazioni minori realizzate in corso d’opera* ...”;

COMUNICAZIONE FINE LAVORI prot. 10970 del 2006: Comunicazione di fine lavori relativi a Concessione Edilizia prog. 85/02 del 12/11/2002, Variante D.I.A. del 10/04/2003 Prot. 67422 e succ. Variante D.I.A. del 13/05/2005 Prot. 79581, presentata in data 20/01/2006 al prot. 10970;

C.C.E.A. n. 17 del 2006: Domanda presentata in data 20/01/2006 al prot. 10975 dalla Soc. _ Abitabilità rilasciata in data 27/02/2006 al n. 17/06.

Pratiche Edilizia inerenti a Corpo B - Fg. 33 p.lla 892 sub. 1:

P.E. 1043/03_D.I.A. prot. n. 137070 del 24/07/2003: per lavori di Restauro e Risanamento conservativo e integrazione del 21/08/2003 prot. 152944 _pratica non presente nel fascicolo;

PRATICA SISMICA n. 3802_prot. 195560 del 2003_inerente alla DIA prot. 1043/03 e integr. Prot. 152944/03: Inizio lavori prot. 200618 del 04/11/2003. Segue Variante inessenziale presentata in data 12/07/2005 al prot. 117022 dal Sig. Comunicazione di Fine Lavori del 22/08/2005 e Attestazione di Conformità depositata in data 23/08/2005 al Prot. 139842;

P.E. 667/05_D.I.A. prot. 79557 del 2005 in Variante a D.I.A. 137070/03: Denuncia di inizio Attività per Variante alla D.I.A. Prot. 137070 del 24/07/2003, presentata in data 13/05/2005 al prot. 79557 dal Sig. in qualità di Amministratore Unico della Soc., per “... *Variazioni minori realizzate in corso d’opera* ...”. **Comunicazione fine lavori prot. 219027 del 2005:** relativi a D.I.A. 137070 del 24/07/2003 e Variante D.I.A. del 13/05/2005 Prot. 79557, presentata in data 21/12/2005 al prot. 219027;

P.E. 355/06_D.I.A. prot. 46384 del 2006: Denuncia di inizio Attività presentata in data 17/03/2006 al prot. n. 46384 dal Sig., in qualità di Amministratore Unico della Soc., per “... *Realizzazione di piscina area pertinenza residenza* ...”. **Comunicazione di fine lavori** depositata in data 28/06/2006 al Prot. 110495;

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

PRATICA SISMICA n. 5852_prot. 74004 del 2006: Inizio lavori prot. 78931 del 11/05/2006. Segue Comunicazione di Fine Lavori e Attestazione di Conformità depositata in data 03/07/2006 al Prot. 112379.

Presso gli archivi Comunali risulta indicata la pratica Scia n. 89 del 2003 (cod. civilia 2153-2003) inerente al fabbricato Corpo A la quale non è stata fornita. Nessuna altra pratica, inerente agli immobili in oggetto è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

14

Descrizione Fabbricato Urbano di Civile Abitazione (Villa) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano di civile abitazione, catastalmente classificato come “villa”, sito in Via Foglino n. 32 a Rimini (Rimini), frazione Torre Pedrera.

L'immobile, sito a monte della ferrovia, a circa 500 m dal mare, presenta finiture di pregio e le caratteristiche tipiche dell'architettura d'epoca dei primi del '900, è stato ristrutturato all'inizio degli anni 2000. Il punto focale dell'abitazione è rappresentato da un torrino, accessibile dall'ultimo piano, il quale dispone di finestre che si affacciano su balconi in ferro battuto, dai quali in lontananza si può scorgere il mare. L'edificio, che si presenta in buono stato conservativo, è disposto su n. 3 livelli fuori terra ed un piano interrato collegati da scale interne e ascensore. Al piano terra rialzato, vi è l'ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un'ampia sala da pranzo con camino e n. 2 vani cucina, uno dei quali ad oggi utilizzato come ingresso secondario. Al piano primo vi è la camera padronale con saletta, guardaroba e bagno privato, un disimpegno, un soggiorno ed un salotto con n. 2 balconi. Al piano secondo vi è un disimpegno, un bagno, n. 3 vani soffitta con altezze variabili ricomprese tra un massimo di 2,57 m ed un minimo di 0,80 m, oltre ad un vano tecnico/sottotetto non praticabile e una camera, con altezza massima pari a 4,48 m e n. 2 balconi, ricavata all'interno del torrino. Al piano interrato vi è un disimpegno, un bagno con relativo antibagno, n. 2 cantine, una lavanderia, una dispensa, un vano caldaia ed un ripostiglio.

L'abitazione è circondata da un ampio parco pianeggiante ed esclusivo di circa 5.000 mq che garantisce la massima privacy. Allo stato attuale, tale scoperto risulta in continuità con la corte esclusiva dell'immobile di cui al corpo B. L'accesso all'immobile avviene mediante un cancello pedonale e carrabile posizionato sulla particella 892 costituente il Corpo B. Dall'ingresso diparte un vialetto alberato con doppio filare di Pini che conduce alle due abitazioni e all'ampio parcheggio, entrambi posizionati sulla particella 892.

Destinazione urbanistica:

Nel PSC (Piano Strutturale Comunale) vigente in forza di Adozione con Delibera di C.C. n. 65 del 29/03/2011 e Approvazione con Delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016, l'immobile di cui al corpo A ricade in:

Tutele ambientali e paesaggistiche (Tavole VIN 1.a):

- Zone di Particolare interesse paesaggistico – ambientale (in parte);
- Paleofalesia (in parte).

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Tutele storico archeologiche (Tavola VIN 2.2a):

- Potenzialità archeologica media.

Il lotto inoltre risulta attraversato dall'Acquedotto di Romagna.

Nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente in forza di Adozione con Delibera di C.C. n. 66 del 29/03/2011 e Approvazione con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile di cui al Corpo A ricade:

Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale (Tavola 1.2):

- AVP _ Ambiti ad alta Vocazione produttiva (art. 76 delle NTA).

15

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali al PS1	Sup. reale lorda	136,08	0,50	68,04
Abitativo PT	Sup. reale lorda	150,40	1	150,40
Balconi/Ballatoi PT	Sup. reale lorda	13,15	0,30	3,94
Abitativo P1	Sup. reale lorda	136,08	1	136,08
Balconi P1	Sup. reale lorda	5,20	0,30	1,56
Abitativo P2	Sup. reale lorda	28,08	1	28,08
Balconi P2	Sup. reale lorda	5,20	0,30	1,56
Soffitta P2 – h > 1,50 m	Sup. reale lorda	34,00	0,60	20,40
Soffitta P2 – h < 1,50 m	Sup. reale lorda	17,57	0,40	7,03
Vano Tecnico al grezzo P2 – h < 1,50 m	Sup. reale lorda	31,60	0,20	6,32
Scoperto pertinenziale	Sup. catastale	315,56	0,10	31,55
Scoperto pertinenziale – Eccedenza	Sup. catastale	3.107,00	0,02	62,14
				517,10

Caratteristiche descrittive _ Corpo A:

Caratteristiche strutturali:

Involucro strutturale:

Muratura portante;

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

Coibentazione - cappotto termico- condizioni: discrete;

Pareti interne:

In buono stato, ma si rileva umidità di risalita in alcuni vani del PS1;

Pavim. esterna:

Corsello pedonale _ Cemento armato e ghiaio affogato - condizioni: discrete;

Pavim. interna:

Misto _ Granito, parquet e piastrelle – condizioni: discrete;

Rivestimenti:

Ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle in grès, condizioni: buone;

Infissi esterni:

Piano S1 _ Vasistas in legno e vetro, protezione inferriate in ferro – condizioni: sufficienti;

PT e P1 _ Finestre e Porta-finestre a doppia anta a battente in legno e vetro, protezione con persiane in legno - condizioni: sufficienti;

P2 _ Porta-Finestre a doppia anta a battente in legno e vetro, protezione con persiane in legno – condizioni: sufficienti; Velux in legno e vetro – condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

Anta singola a battente in legno o legno/vetro - condizioni: buone;

Balconi:

Muratura con parapetti in ferro – condizioni: sufficienti.

Impianti:

Termico:

tipologia: Caldaia Viessman _ terminali termosifoni in ghisa

Condizionamento:

Climatizzazione presente.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile di cui al Corpo A:

INTERRATO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Ripostiglio	7,40	2,50	Nord-Est	discrete
Cantina 1	15,90	2,50	Sud-Est/Sud-Ovest	discrete
Cantina 2	19,80	2,50	Nord-Est/Sud-Est	discrete
Lavanderia	16,75	2,50	Nord-Ovest	discrete
Dispensa	15,35	2,50	Nord-Ovest/Nord-est	discrete
Centrale Termica	5,80	2,50	Ovest	discrete
Disimpegno	4,45	2,50		discrete
Bagno e Antibagno	11,50	2,50	Ovest	discrete
PIANO TERRA - RIALZATO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Ingresso	8,65	2,80	Nord-Est	buone
Soggiorno	21,60	3,46	Nord-Est / Sud-Est	buone
Cucina 1	17,60	3,46	Sud-Est / Sud-Ovest	buone
Cucina 2/Ingresso secondario	15,00	3,45	Ovest	buone
Sala da Pranzo	44,70	3,45	Nord-Ovest / Nord	buone
Ballatoio / Balcone	12,20		Ovest/Est	buone
Disimpegno	4,00	3,55		buone
Vano scale e ascensore	8,50			buone
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	17,60	3,25	Sud-Ovest/Sud-Est	buone
Salotto	21,60	3,25	Nord-Est / Sud-Est	buone
Saletta	8,70	2,80	Est	buone
Disimpegno	4,00	3,55		buone
Bagno e Antibagno	14,50	2,82	Ovest	buone
Camera con Guardaroba	43,93	3,25	Nord-Ovest / Nord-Est	buone
Balconi	5,20		Sud-Est	buone
PIANO SECONDO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Camera	21,60	4,17/4,48	Est / Sud-Est	buone
Disimpegno	4,36	2,55		buone
Bagno	6,46	1,40/2,16		buone
Soffitta/Sala da bagno	7,52	1,40/2,17		buone
Soffitta 1	21,12	1,40/2,57		buone
Soffitta 2	8,30	0,80/1,65		
Sottotetto non prat/vano tecnico	22,30	<1,50		buone
Balconi	5,20		Sud-Est	buone

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Descrizione **Fabbricato Urbano di Civile Abitazione (Villino)** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano di civile abitazione, catastalmente classificato come “villino”, sito in Via Foglino n. 32 a Rimini (Rimini), frazione Torre Pedrera.

Trattasi di villino sito a monte della ferrovia, a circa 500 m dal mare, composto da due corpi di fabbrica distinti, attualmente uniti, in assenza di titolo autorizzativo, mediante struttura con telaio in metallo e tamponature in vetro. L'immobile ristrutturato all'inizio degli anni 2000, presenta finiture di pregio dal carattere contemporaneo. Tuttavia, ad oggi, risulta non abitato, lasciato all'incuria del tempo, infatti presenta segni di ammaloramento quali infiltrazioni d'acqua, fenomeni di risalita d'umidità con presenza di muffe e scrostamenti d'intonaco, a tutti i livelli.

17

Il corpo di fabbrica principale è disposto su n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato collegati da scala interna. Al piano terra vi è un ampio soggiorno con camino, una cucina con sala da pranzo ed un bagno con relativo antibagno. Al piano primo vi sono n. 2 camere, due bagni ed un disimpegno dal quale si accede ad un ampio terrazzo. Al piano interrato vi è un locale cantina ed un vano tecnico. Il secondo corpo di fabbrica invece, collegato al primo mediante struttura non legittimata (aumento volumetrico), è disposto su due livelli fuori terra: al piano terra vi è un locale studio con sottoscala e al piano primo, accessibile da scala esterna (ora tamponata), vi è una camera con bagno, con altezza massima pari a 3,57 m e altezza minima pari a 3,10 m.

L'abitazione è circondata da un ampio parco pianeggiante ed esclusivo di circa 5.000 mq che garantisce la massima privacy, ove, sul retro del fabbricato, è presente una piscina con servizi e vano tecnico, realizzata in difformità al titolo autorizzativo e a copertura della quale è stata realizzata una struttura in legno e vetro (aumento volumetrico-non legittimato). Ad oggi, anche tale struttura risulta in stato di abbandono e degrado.

L'accesso all'immobile avviene mediante un cancello pedonale e carrabile, posizionato nella particella 892, ma utilizzato anche dall'immobile di cui al corpo A. Dall'ingresso diparte un vialetto alberato con doppio filare di Pini che conduce alle due abitazioni e all'ampio parcheggio, entrambi posizionati sulla particella 892.

Destinazione urbanistica:

Nel PSC (Piano Strutturale Comunale) vigente in forza di Adozione con Delibera di C.C. n. 65 del 29/03/2011 e Approvazione con Delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016, l'immobile di cui al corpo A ricade in:

Tutele storico archeologiche (Tavola VIN 2.2a):

- Potenzialità archeologica media.

Tutele vulnerabilità e sicurezza del territorio (Tavola VIN 3.a):

- Zone di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso idropotabile fuori servizio (in parte);

Il lotto inoltre risulta attraversato dall'Acquedotto di Romagna.

Nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente in forza di Adozione con Delibera di C.C. n. 66 del 29/03/2011 e Approvazione con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile di cui al Corpo A ricade:

Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale (Tavola VIN 3.a):

- AVP _ Ambiti ad alta Vocazione produttiva (art. 76 delle NTA).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativo PT- Corpo principale	Sup. reale lorda	125,44	1	125,44
Abitativo P1 - Corpo principale	Sup. reale lorda	59,00	1	59,00
Terrazzo P1 - fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzo P1 - eccedenza a 25 mq	Sup. reale lorda	23,51	0,10	2,35
Vani tecnici PS1 – Corpo principale	Sup. reale lorda	59,00	0,50	29,50
Abitativo PT- Corpo secondario	Sup. reale lorda	31,44	1	31,44
Abitativo P1 – Corpo secondario	Sup. reale lorda	26,00	1	26,00
Corte	Sup. catastale	241,88	0,10	24,19
Corte - Eccedenza	Sup. catastale	3.548,00	0,02	70,97
				376,39

18

Caratteristiche descrittive _ Corpo B:

Caratteristiche strutturali:

Involucro strutturale:

Muratura portante;

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti interne:

Si rilevano importanti macchie di umidità, muffe e scrostamenti di intonaco a tutti i piani, si rilevano inoltre infiltrazioni d'acqua in particolare al piano terra in corrispondenza dei vani pranzo e cucina (sotto terrazzo) e del vano bagno/antibagno e al piano primo in una camera e in un wc;

Pavim. esterna:

Corsello carrabile e pedonale _ Cemento armato e ghiaio affogato - condizioni: discrete;

Pavim. interna:

Misto _ marmo, parquet e piastrelle – condizioni: discrete;

Rivestimenti:

Ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle in grès, condizioni: discrete;

Infissi esterni:

Finestre e Porta-finestre a doppia anta a battente in legno e vetro, protezione con persiane in legno e velux in legno e vetro nel wc del P1 - condizioni: scarse;

Infissi interni:

Anta singola a battente in legno - condizioni: sufficienti;

Terrazzo:

Muratura con parapetti in ferro – condizioni: scarse. Si ritiene verosimile il deterioramento della guaina in considerazione delle importanti infiltrazioni nei vani sottostanti;

Impianti:

Termico:

tipologia: autonomo _ funzionamento non verificabile

Condizionamento:

Climatizzatore presente _ funzionamento non verificabile

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile di cui al Corpo B:

CORPO PRINCIPALE				
PIANO INTERRATO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Cantina	41,16	2,42		scarse
Centrale termica	5,10	2,41		scarse
PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Cucina	9,16	2,70	Nord-Ovest	scarse
Sala da Pranzo	29,90	3,04	Nord-Est / Sud-Est	scarse
Soggiorno	50,53	2,50	Sud-Est / Sud-Ovest	scarse
Bagno e Antibagno	8,02	2,51 / 2,71	Nord-Ovest / Nord-Est	scarse
Vano scale	5,00			scarse
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	9,88	2,83	Nord-ovest	scarse
Camera 1	12,90	2,83	Sud-Est	scarse
Camera 2	14,00	2,83	Sud-Est	scarse
Bagno 1	5,41	2,83		scarse
Bagno 2	2,77	2,83		scarse
Terrazzo	53,00		Nord / Est	scarse

CORPO SECONDARIO				
PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Sottoscala	4,60			
Studio	19,35	2,63	Nord-Est	scarse
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Camera	15,03	3,10 / 3,60	Nord-Est	scarse
Bagno	4,45	2,55	Nord-Ovest	scarse

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Torre Pedrera, frazione di Rimini, a monte della ferrovia, ad una distanza ravvicinata dal mare circa 500 m. Nonostante la vicinanza alla costa, nello strumento Urbanistico RUE, tale zona viene indicata come territorio rurale, e precisamente AVP - Ambiti ad alta Vocazione produttiva. Ad oggi, infatti, si rileva un tessuto edilizio di tipologia prevalentemente abitativa a carattere sparso con viabilità locale. Nelle immediate vicinanze è posto il Centro sportivo di zona e a confine con la proprietà, lo strumento urbanistico vigente RUE prevede l'edificazione di un nuovo polo abitativo.

Il compendio di stima, originariamente edificato come villa (corpo A) con villino/dépendance (corpo B), si distingue dalla tipologia edilizia di zona per dimensioni e caratteristiche intrinseche. Considerando la natura di complementarità con cui sono stati concepiti gli immobili, i quali risultano posizionati a limitate distanze l'uno dall'altro (circa 4 m), asserviti dallo stesso ingresso e circondati da un ampio parco indiviso, si ritiene non attuabile e soprattutto non conveniente prevedere un piano di divisibilità delle due unità, al fine di ottenere vendita separata, ma si ritiene corretto privilegiare la vendita mantenendo l'unitarietà originaria del lotto. L'offerta pertanto sarà rivolta ad un bacino d'utenza ristretto caratterizzato da acquirenti appartenenti a ceti sociali agiati con finalità d'acquisto per lo più legate all'utilizzo esclusivo, sia come prima casa, sia come seconda casa. Il trend generale del mercato immobiliare di lusso riscontra comunque anche un aumento di acquisizioni per investimento con un utilizzo alternato degli immobili a uso esclusivo in certi periodi dell'anno e affittato nei restanti periodi. Il bacino d'utenza dell'immobiliare di pregio è principalmente internazionale per circa il 70% degli acquirenti, mentre il 30% è italiano.

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

Per il Comune di Rimini, zona "Torre Pedrera Monte", il primo rapporto Omi 2024, ultimo disponibile, indica per le ville e i villini (stato conservativo "normale") valori compresi tra un minimo di € 1.650,00/mq ad un massimo di € 2.250,00/mq. Il rapporto del Borsino Immobiliare riporta per il Comune di Rimini, zona "Torre Pedrera Monte", valori per i Ville e Villini, di € 1.678,00/mq (media), € 1.346,00/mq (minimo) e € 2.010,00/mq (massimo).

Nel libero mercato si rileva attualmente in vendita una villa singola con piscina e ampio parco, comparabile, posta nelle immediate vicinanze, a monte della ferrovia, ad un prezzo di circa 2.200,00 €/mq.

Di difficile reperibilità, invece, sono i comparabili di pari categoria (A/7) nella frazione di Torre Pedrera. Tuttavia è stata rinvenuta una recente compravendita, avvenuta nel mese di ottobre 2024, relativa ad un immobile della medesima categoria A/7, ubicato, però, nella frazione di Viserbella, identificato come edificio di pregio storico culturale e posto fronte mare, per un prezzo di vendita pari a circa 3.000,00 €/mq.

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

In considerazione dello stato di fatto riscontrato del compendio oggetto di stima, della sua posizione, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche con relativi agiamenti, tenuto conto del buono stato di manutenzione e conservazione del corpo A e della scarsa manutenzione del corpo B, ampiamente descritta, e al contempo, tenuto conto della necessità di sanare le opere abusive, eseguire idonee verifiche strutturali, demolire le opere non sanabili per giungere ad uno stato legittimato, nonché considerate le indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario e i valori forniti dall'osservatorio immobiliare, si adotterà un valore medio per il Corpo A di € **2.000,00/mq** e un valore medio per il Corpo B di € **1.300,00/mq**. Per quanto concerne le sistemazioni esterne si adotterà un valore unitario pari a € **1.300,00/mq** e un valore unitario a corpo per la piscina (accessorio).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi.

8.3. Valutazione corpi

A. Villa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali al PS1	68,04	€ 2.000,00	€ 136.080,00
Abitativo PT	150,40	€ 2.000,00	€ 300.800,00
Balconi/Ballatoi PT	3,94	€ 2.000,00	€ 7.880,00
Abitativo P1	136,08	€ 2.000,00	€ 272.160,00
Balconi P1	1,56	€ 2.000,00	€ 3.120,00
Abitativo P2	28,08	€ 2.000,00	€ 56.160,00
Balconi P2	1,56	€ 2.000,00	€ 3.120,00
Soffitta P2 – h > 1,50 m	20,40	€ 2.000,00	€ 40.800,00
Soffitta P2 – h < 1,50 m	7,03	€ 2.000,00	€ 14.060,00
Vano Tecnico al grezzo P2 – h < 1,50 m	6,32	€ 2.000,00	€ 12.640,00
Corte pertinenziale	31,55	€ 1.300,00	€ 41.015,00
Corte pertinenziale – Eccedenza	62,14	€ 1.300,00	€ 80.782,00
	517,10		€ 968.617,00

- Valore corpo:	€ 968.617,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 968.617,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 968.617,00

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

B. Villino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitativo PT- Corpo principale	125,44	€ 1.300,00	€ 163.072,00
Abitativo P1 - Corpo principale	59,00	€ 1.300,00	€ 76.700,00
Terrazzo P1 - fino a 25 mq	7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
Terrazzo P1 - eccedenza a 25 mq	2,35	€ 1.300,00	€ 3.055,00
Vani tecnici PS1 - Corpo principale	29,50	€ 1.300,00	€ 38.350,00
Abitativo PT- Corpo secondario	31,44	€ 1.300,00	€ 40.872,00
Abitativo P1 - Corpo secondario	26,00	€ 1.300,00	€ 33.800,00
Corte pertinenziale	24,19	€ 1.300,00	€ 31.447,00
Corte pertinenziale - Eccedenza	70,97	€ 1.300,00	€ 92.261,00
	376,39		€ 489.307,00

- Valore corpo:	€ 489.307,00
- Valore accessori:	€ 15.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 504.307,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 504.307,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie equivalente	Valore diritto e quota
A	Villa	517,10	€ 968.617,00
B	Villino	376,39	€ 504.307,00
			€ 1.472.924,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 147.292,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

1.325.000,00

Giudice: Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini