

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

N. Gen. Rep. **000100/2024**

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario AVV. STEFANIA ACETO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. LUCIA MARCONE
Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini al N. 1054
iscritta all'Albo dei CTU presso il Tribunale Ordinario di Rimini al n. 246
C.F. MRCLCU69H69A488Y P.Iva 04066870405

con studio in Santarcangelo di Romagna (RN) via Arpino n° 1381
telefono: 0541/658386
cellulare: 3474535801
e-mail: lucia.marcone@alice.it
pec: lucia.marcone@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Riccione (RN)
Viale Galliano n° 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime della separazione dei beni di civile abitazione posta al piano terra con ampia corte pertinenziale in comune con un'altra unità immobiliare posta al primo piano e sottotetto (Lotto 2), sita nel Comune di Riccione (RN), viale Galliano n. 5.

L'unità immobiliare è collocata al piano terra di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra con annessa una dependance di un piano fuori terra; quest'ultima è collocata sul retro della corte dell'unità immobiliare. Il fabbricato ha una sagoma regolare ed insiste su un lotto di forma rettangolare che comprende un'ampia corte pertinenziale comune. Al piano interrato è collocata la centrale termica comune alle n. 2 unità immobiliari (Lotto n. 1 e Lotto n. 2)

La restante unità che completa il fabbricato è una civile abitazione posta al primo piano con sottotetto (Lotto 2).

L'ingresso dell'unità immobiliare principale si raggiunge attraverso una scala esterna di alcuni gradini che conducono ad un pianerottolo, dal quale si accede alla cucina dell'unità immobiliare e da quest'ultima si accede a un disimpegno centrale, rispetto all'unità abitativa, che dà accesso ad un ampio soggiorno sala da pranzo dotato di balcone, un bagno, un piccolo ripostiglio, uno studio, n. 2 camere da letto (una delle quali collegata all'esterno da un pianerottolo con gradini) e un secondo bagno.

La dependance (posta sul retro del fabbricato) è collegata all'unità immobiliare di cui sopra attraverso un portico. Entrando si accede ad un ampio soggiorno con angolo cottura e attraverso un piccolo disimpegno vi troviamo una camera da letto, un bagno e una lavanderia/ripostiglio.

La dependance attualmente adibita a civile abitazione ha come destinazione d'uso: tavernetta.

L'intera proprietà è completamente recintata ed è munita di n. 2 cancelli (comuni al Lotto 2), uno pedonale ed uno carroio.

L'unità immobiliare principale sviluppa una superficie lorda di **m² 163,89**, il pianerottolo d'ingresso posto sul fronte del fabbricato di **m² 9,17**, il balcone posto sul fianco destro dell'immobile di **m² 17,58**, un altro pianerottolo posto sul retro del fabbricato di **m² 5,35** oltre al portico di **m² 24,19** che collega alla dependance di **m² 81,38**. I pianerottoli ed il balcone sono accessibili dalla corte comune esterna attraverso alcuni gradini. La centrale termica al piano interrato raggiungibile da una scala esterna, comune al Lotto 2, di **m² 14,72**. Sul retro della corte del fabbricato è collocato un piccolo ricovero attrezzi in legno non oggetto di valutazione in quanto arredo da giardino, comune al Lotto 2, di **m² 2,36**.

Beni identificati al catasto fabbricati: al **Foglio 11, Particella 946, Subalterno 5**, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale m² 194 totale, rendita € 1.355,70, posto al piano T, **Subalterno 7** (B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni), intestato ai Sig.ri ***omissis*** (nuda proprietà 1/1) e ***omissis*** (usufrutto 1000/1000) entrambi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Coerenze: Foglio n. 11 Particella n. 946, Subalterno n. 6, 7 (corte comune, centrale termica comune), via Galliano, Particella n. 951, 356, 2326, salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

Allegato n. 4: Rilievo dello stato di fatto

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 02/07/2025) e visure ipotecarie (in data 16/10/2025). **Allegato n. 3**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

I debitori Sig.ri ***omissis*** risultano essere coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in base all'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio. **Allegato n. 5**

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico moderato.
Servizi della zona: la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, turistiche.

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

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: **Nessuna**

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

4.2.1.Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 30/06/2010, Reg. Gen. n. 10237, Reg. Part. n. 2438 a favore della ***omissis*** sede di Rimini, contro il Sig.***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la ***omissis*** (debitore non datore) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 25/06/2010 Rep. 109004/15018.

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 400.000,00

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 01/08/2011, Reg. Gen. n. 11396, Reg. Part. n. 2657 a favore della ***omissis*** sede di Rimini, contro il Sig. ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la ***omissis*** (debitore non datore di ipoteca) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 29/07/2011 Rep. 110502/16073.

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 400.000,00

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 17/10/2013, Reg. Gen. n. 13340, Reg. Part. n. 2201 a favore della ***omissis*** sede di Cesenatico, contro il Sig. ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la ***omissis*** (debitore non datore di ipoteca) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 16/10/2013 Rep. 82302/27586.

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000,00

- Annotazione a iscrizione: modifica durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 29/08/2014, Reg. Gen. n. 11432, Reg. Part. n. 1870, a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini, in data 11/06/2014 n. rep. 83029/28177, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 2657 del 01/08/2011.

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



- Annotazione a iscrizione: modifica durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 01/10/2015, Reg. Gen. n. 12025, Reg. Part. n. 2249, a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini, in data 23/09/2015 n. rep. 84093/29058, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 2657 del 01/08/2011.

- Annotazione a iscrizione: modifica durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 02/10/2015, Reg. Gen. n. 12088, Reg. Part. n. 2259, a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini, in data 23/09/2015 n. rep. 84094/29059, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 2438 del 30/06/2010.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***omissis*** contro il Sig. ***omissis*** per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni) a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 22/07/2024 Rep. 2816, trascritto a Rimini in data 29/08/2024 Reg. Gen. n. 12876, Reg. Part. n. 9355.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.199,00, di cui € 399,00 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 220.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 399,00
onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.199,00

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 16/10/2025

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Trattasi di fabbricato costruito alla fine degli anni '50, che negli anni ha subito delle modifiche attraverso delle ristrutturazioni mediante svariate pratiche edilizie elencate al punto n. 7. La documentazione reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Riccione è stata messa a confronto con lo stato di fatto rilevato. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità di minore entità per quanto riguarda l'immobile principale quali diversa destinazione d'uso in due vani e alcune modifiche interne; di entità maggiore le difformità rilevate nella dependance quali diversa destinazione d'uso da tavernetta a civile abitazione, apertura di un lucernaio sul solaio di copertura e diverse dimensioni delle finestre. Per sanare alcune delle difformità riscontrate è necessaria una SCIA in sanatoria che comporta un'oblazione minima di € 2.000,00 e € 516,00 per diritti di segreteria, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Per quanto riguarda la dependance va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata quale tavernetta. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis.

Le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato. (Allegato n. 4)

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



L'unità immobiliare ad oggi possiede una Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità rilasciata nel 1959; negli anni gli interventi successivi hanno modificato sostanzialmente le condizioni di cui al comma 1 art. 24 DPR 380/01 per cui andrà richiesta nuova SCEA.

Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme: l'unità immobiliare presenta delle difformità tali da dover aggiornare le planimetrie attualmente presenti all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € **890,00** di cui € **500,00** per onorario (oltre cassa e IVA) ed € **140,00** per diritti catastali, oltre all'elaborato planimetrico da aggiornare pari ad un onorario di € **250,00**.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il Sig. ***omissis*** (nuda proprietà, per la quota di 1/1) e ***omissis*** (usufruttuaria, per la quota di 1/1) in forza dell'atto di donazione accettata del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 21/06/2006 Rep. n. 928/528, trascritto a Rimini il 24/06/2006 con Reg. Gen. n. 11671, Reg. Part. n. 7049.

6.2 Precedenti proprietari:

Alla Signora ***omissis*** l'attuale bene oggetto di pignoramento nella sua totalità è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis***, in data 04/06/1986 Repertorio n. 32891, Fascicolo n. 3448, Registrato a Rimini il 06/06/1986 Reg. Gen. n. 4235 Reg. Part. n. 3251, ha acquistato i 3/15 rimanenti in quanto possedeva già i 12/15 del bene. Precedentemente mediante atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 31/01/1984 Repertorio n. 26850/3106, registrato a Rimini in data 04/02/1984 Reg. Gen. n. 1377, Reg. Part. n. 1069, la Signora ***omissis*** acquistava 9/15 del bene oggetto di esecuzione.

Con successione presentata a Rimini in data 10/04/1975 Reg. Gen. 1882 Reg. Part. 1665 alla Sig.ra ***omissis***, in seguito alla morte del padre ***omissis*** per successione ereditaria riceveva 3/15 del bene oggetto di esecuzione; (titolo richiesto presso l'Agenzia delle Entrate ma non ancora ricevuto).

Titoli di provenienza (**Allegato n. 5**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Licenza di Costruire n. 38 prot. n. 21799 del 08/03/1958

Certificato di Abitabilità n. 244 del 12/12/1959

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



Autorizzazione Edilizia prot. n. 2792 del 21/04/1970
Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 2623 del 27/08/2001
Concessione Edilizia n. 26 del 07/05/1987 e successiva Variante n. 1038 del 09/04/1988
Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 90643 del 10/02/1988
DIA n. 482 prot. n. 37976 del 04/10/2004
Permesso di Costruire n. 9 prot. n. 4627 del 06/06/2005
CILA 215 del 07/06/2012 - Installazione di impianto fotovoltaico
Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto



Descrizione dell'immobile residenziale di cui al punto A

L'unità immobiliare è collocata al piano terra di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra con annessa una dependance di un piano fuori terra; quest'ultima è collocata sul retro della corte dell'unità immobiliare. Il fabbricato ha una sagoma regolare ed insiste su un lotto di forma rettangolare che comprende un'ampia corte pertinenziale comune. Al piano interrato è collocata la centrale termica comune alle n. 2 unità immobiliari (Lotto n. 1 e Lotto n. 2).

La restante unità che completa il fabbricato è una civile abitazione posta al primo piano con sottotetto (Lotto 2).

L'ingresso dell'unità immobiliare principale si raggiunge attraverso una scala esterna di alcuni gradini che conducono ad un pianerottolo, dal quale si accede alla cucina dell'unità immobiliare e da quest'ultima si accede a un disimpegno centrale, rispetto all'unità abitativa, che dà accesso ad un ampio soggiorno sala da pranzo dotato di balcone, un bagno, un piccolo ripostiglio, uno studio, n. 2 camere da letto (una delle quali collegata all'esterno da un pianerottolo con gradini) e un secondo bagno.

La dependance (posta sul retro del fabbricato) è collegata all'unità immobiliare di cui sopra attraverso un portico. Entrando si accede ad un ampio soggiorno con angolo cottura e attraverso un piccolo disimpegno si troviamo una camera da letto, un bagno e una lavanderia/ripostiglio.

La dependance attualmente adibita a civile abitazione ha come destinazione d'uso: tavernetta.

L'intera proprietà è completamente recintata ed è munita di n. 2 cancelli (comuni al Lotto 2), uno pedonale ed uno carraio.

L'unità immobiliare principale sviluppa una superficie lorda di **m² 163,89**, il pianerottolo d'ingresso posto sul fronte del fabbricato di **m² 9,17**, il balcone posto sul fianco destro dell'immobile di **m² 17,58**, un altro pianerottolo posto sul retro del fabbricato di **m² 5,35** oltre al portico di **m² 24,19** che collega alla dependance di **m² 81,38**. I pianerottoli ed il balcone sono accessibili dalla corte comune esterna attraverso alcuni gradini. L'appartamento possiede un impianto fotovoltaico con potenza di 2,94 kWp. La centrale termica, al piano interrato raggiungibile da una scala esterna, comune al Lotto 2, di **m² 14,72**. Sul retro della corte del fabbricato è collocato un piccolo ricovero attrezzi in legno non oggetto di valutazione in quanto arredo da giardino, comune al Lotto 2, di **m² 2,36**.

Attestazione di Prestazione Energetica:

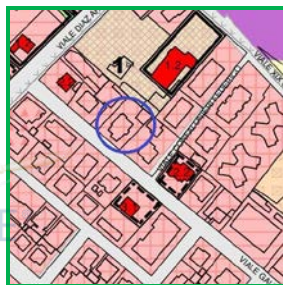
In data 03/11/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "F" (**Allegato n. 4**)

Destinazione urbanistica:



Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: AVV. STEFANIA ACETO
Perito: Geom. LUCIA MARCONE





CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acq2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zona residenziale e mista,
prevalentemente edificata e ad alta densità edilizia.

Regolamento Urbanistico Edilizio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 20/02/2008, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	163,89	1,00	163,89
balcone	Sup. reale lorda	17,58	0,35	6,15
pianerottoli	Sup. reale lorda	14,52	0,35	5,08
portico	Sup. reale lorda	24,19	0,35	8,47
dependance	Sup. reale lorda	81,38	0,80	65,10
C.T. comune al Lotto 2	Sup. reale lorda	14,72	0,075	1,10
TOTALE	Sup. reale lorda	316,28		249,79

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale:	tipologia: muratura
Solai:	laterocemento
Copertura:	a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
Scala	laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale:	metallo
Infissi esterni	Anta battente in legno, persiane in legno
Infissi interni	legno tamburato
Pareti esterne	tamponamento in muratura, tinteggiato con intonachino
Pavimenti esterni	porfido, gres
Pavimenti interni	legno, gres
rivestimento	gres

Impianti:

Aria condizionata	tramite split a parete
Antifurto	assente
Ascensore	assente
Termico	impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e acciaio alimentati da caldaia a gas di rete
Elettrico	sottotraccia
Idrico	sottotraccia

Corte esterna: corte pertinenziale esterna destinata in parte a giardino in parte pavimentata

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

Terra	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
<u>Appartamento</u>				

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



cucina	15,32	2,95	Ovest	ottime
disimpegno	16,17	2,95	Nord-Ovest	ottime
soggiorno	31,21	2,95	Est	ottime
pranzo	13,36	2,56 contr.	Sud-Ovest	ottime
bagno 1	6,93	2,45 med	Ovest	ottime
camera 1	16,31	2,95	Est	ottime
bagno 2	5,43	2,95	Nord-Est	ottime
camera 2	14,51	2,95	Nord	ottime
studio	13,84	2,95	Nord-Ovest	ottime
ripostiglio	1,53	var.	Ovest	buone
pianerottolo 1	6,68	/	Ovest	buone
pianerottolo 2	3,91	/	Nord-Est	buone
balcone	12,09	/	Sud-Est	buone
portico	20,51	3,70	Nord-Est	buone
<u>Dependance</u>				
soggiorno/cucina	43,00	2,66 contr.	Nord-Ovest	buone
disimpegno	2,07	2,78	Est	buone
camera	14,22	2,78	Sud-Est	buone
bagno	6,52	2,78	Nord-Est	buone
lavanderia	3,11	2,78	Est	buone
corte/giardino comune	350,00	/	Nord-Sud-Est-Ovest	buone
TOTALE		596,72		

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a m² di € 4.400,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Appartamento con dependance e corte	249,79	4.400,00	€ 1.099.076,00
- Valore corpo:			
- Valore accessori:			
- Valore complessivo intero:			€ 1.099.076,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.099.076,00

Riepilogo:

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento e dependance	249,79	€ 1.099.076,00	€ 1.099.076,00

€ 1.099.076,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO

€ 1.099.076,00

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:

€ - 109.907,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 989.168,40

Beni in Riccione (RN)
Viale Galliano n° 5
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime della separazione dei beni di civile abitazione posta al piano primo e sottotetto con ampia corte pertinenziale in comune con un'altra unità immobiliare posta al piano terra (Lotto 1), sita nel Comune di Riccione (RN), viale Galliano n. 5.

L'unità immobiliare è collocata al piano primo e sottotetto di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra. Il fabbricato ha una sagoma regolare ed insiste su un lotto di forma rettangolare che comprende un'ampia corte pertinenziale comune. Al piano interrato è collocata la centrale termica comune alle n. 2 unità immobiliari (Lotto n. 1 e Lotto n. 2). La restante unità che completa il fabbricato è una civile abitazione con dependance posta al piano terra (Lotto 1).

L'ingresso dell'unità immobiliare si raggiunge attraverso una scala esterna posta sul fianco Nord-Ovest del fabbricato che conduce ad un pianerottolo, dal quale si accede da un portone d'ingresso ad un vano scala che conduce all'unità immobiliare e al sottotetto.

Nell'unità immobiliare si accede ad un disimpegno attraverso il quale si raggiungono tutti i vani dell'unità stessa: alla destra dell'ingresso troviamo un'ampia cucina con balcone, la sala da pranzo e il soggiorno con ampio balcone, poi proseguendo alla sinistra dell'ingresso, sempre attraverso il disimpegno, si raggiungono n. 3 camere da letto di cui due comunicanti tra loro che ospitano un bagno, la terza camera da letto, munita di balcone, si raggiunge attraverso un piccolo disimpegno collegato ad un secondo bagno.

Sempre dal vano scala si accede al sottotetto, il quale, nonostante abbia una destinazione d'uso come ripostiglio/sgombero, di fatto è adibito a civile abitazione così composta: ingresso che accede ad un disimpegno che collega a: soggiorno, ripostiglio, piccola cucina, due camere da letto, un bagno e una stanza da bagno con solamente una vasca da bagno.

L'intera proprietà è completamente recintata ed è munita di n. 2 cancelli (comuni al Lotto 1), uno pedonale ed uno carroio.

L'unità immobiliare principale sviluppa una superficie lorda di **m² 163,89**, la scala esterna che conduce al piano superiore **m² 12,27**, n. 3 balconi posti uno sul fronte del fabbricato

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



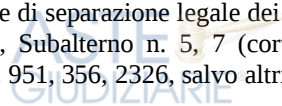
gli altri due sul fianco Sud-Est del fabbricato con una superficie lorda rispettivamente di **m² 9,17, m² 13,76, m² 6,56** per un totale di **m² 29,49**.

Il sottotetto avendo un'altezza compresa tra m. 1,02 e m. 2,52 al controsoffitto si è considerato ai fini del calcolo della superficie lorda, la parte con altezza superiore a m. 1,50 che risulta pari a **m² 80,72**.

La centrale termica al piano interrato raggiungibile da una scala esterna, comune al Lotto 1, di **m² 14,72**. Sul retro della corte del fabbricato è collocato un piccolo ricovero attrezzi in legno non oggetto di valutazione in quanto arredo da giardino, comune al Lotto 1, di **m² 2,36**.

Beni identificati al catasto fabbricati: al **Foglio 11, Particella 946, Subalterno 6**, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale m² 215 totale, rendita € 1.717,22, posto al piano 1-2, **Subalterno 7** (B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni), intestato ai Sig.ri ***omissis*** (nuda proprietà 1/1) e ***omissis*** (usufrutto 1000/1000) entrambi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Coerenze: Foglio n. 11 Particella n. 946, Subalterno n. 5, 7 (corte comune, centrale termica comune), via Galliano, Particella n. 951, 356, 2326, salvo altri.



Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

Allegato n. 4: Rilievo dello stato di fatto

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 02/07/2025) e visure ipotecarie (in data 16/10/2025). **Allegato n. 3**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

I debitori Sig.ri ***omissis*** e ***omissis*** risultano essere coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in base all'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio. **Allegato n. 5**



2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale, residenziale, a traffico moderato.
Servizi della zona:	la zona è provvista di servizi e tutte le urbanizzazioni.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali, turistiche.

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata ***omissis*** e la sua famiglia.

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: **Nessuna**

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

4.2.1.Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 30/06/2010, Reg. Gen. n. 10237, Reg. Part. n. 2438 a favore della ***omissis*** sede di Rimini, contro il Sig. ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra



Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE





omissis (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la ***omissis*** (debitore non datore) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 25/06/2010 Rep. 109004/15018.

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 400.000,00

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 01/08/2011, Reg. Gen. n. 11396, Reg. Part. n. 2657 a favore della ***omissis*** sede di Rimini, contro il Sig. ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la ***omissis*** (debitore non datore di ipoteca) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 29/07/2011 Rep. 110502/16073.

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 400.000,00

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 28/02/2013, Reg. Gen. n. 2970, Reg. Part. n. 457 a favore di ***omissis*** sede di Rimini, contro la Sig.ra ***omissis*** (debitore ipotecario) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), il Sig. ***omissis*** (debitore non datore di ipoteca) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 29/01/2013 Rep. 234/173.

Importo ipoteca: € 130.000,00

importo capitale: € 65.000,00

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Rimini in data 17/10/2013, Reg. Gen. n. 13340, Reg. Part. n. 2201 a favore della ***omissis*** sede di Cesenatico, contro il Sig. ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la ***omissis*** (debitore non datore di ipoteca) a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 16/10/2013 Rep. 82302/27586.

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000,00

- Annotazione a iscrizione: modifica durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 29/08/2014, Reg. Gen. n. 11432, Reg. Part. n. 1870, a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini, in data 11/06/2014 n. rep. 83029/28177, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 2657 del 01/08/2011.

- Annotazione a iscrizione: modifica durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 01/10/2015, Reg. Gen. n. 12025, Reg. Part. n. 2249, a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini, in data 23/09/2015 n. rep. 84093/29058, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 2657 del 01/08/2011.

- Annotazione a iscrizione: modifica durata di mutuo ipotecario, iscritta a Rimini in data 02/10/2015, Reg. Gen. n. 12088, Reg. Part. n. 2259, a firma del Notaio ***omissis*** di Rimini, in data 23/09/2015 n. rep. 84094/29059, in relazione all'iscrizione Reg. Part. n. 2438 del 30/06/2010.

4.2.2.Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***omissis*** contro il Sig. ***omissis*** per la quota di 1/1 di nuda proprietà (in regime patrimoniale di separazione dei beni), la Sig.ra ***omissis*** per la quota di 1/1 di usufrutto (in regime patrimoniale di separazione dei beni) a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 22/07/2024 Rep. 2816, trascritto a Rimini in data 29/08/2024 Reg. Gen. n. 12876, Reg. Part. n. 9355.

4.2.3.Altre trascrizioni: **Nessuna**

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE





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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.434,00, di cui € 434,00 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 800.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 130.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 220.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 434,00
onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 1.434,00

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 16/10/2025

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Trattasi di fabbricato costruito alla fine degli anni '50, che negli anni ha subito delle modifiche attraverso delle ristrutturazioni mediante svariate pratiche edilizie elencate al punto n. 7. La documentazione reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Riccione è stata messa a confronto con lo stato di fatto rilevato. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità di minore entità per quanto riguarda l'appartamento al primo piano quali piccole modifiche ai tramezzi interni; di entità maggiore le difformità rilevate nel sottotetto, quali diversa destinazione d'uso da ripostiglio sgombero a civile abitazione, chiusura di un lucernaio sul solaio di copertura e modifica di alcuni tramezzi interni. Per sanare alcune delle difformità riscontrate è necessaria una SCIA in sanatoria che comporta un'oblazione minima di € 2.000,00 e € 516,00 per diritti di segreteria, oltre l'onorario del tecnico che elaborerà la pratica. Per quanto riguarda il sottotetto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata quale ripostiglio. Infine, altre difformità rientrano nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis.

Le difformità riscontrate sono state descritte nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato. (Allegato n. 4)

L'unità immobiliare ad oggi possiede una Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità rilasciata nel 1959; negli anni gli interventi successivi hanno modificato sostanzialmente le condizioni di cui al comma 1 art. 24 DPR 380/01 per cui andrà richiesta nuova SCEA.

Si precisa che gli importi effettivi saranno quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto di sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti alle regolarizzazioni dell'unità immobiliare derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento delle redazioni delle pratiche edilizie.

Degli ipotizzati costi della sanatoria, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto in relazione alla situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

- 4.3.2. **Conformità catastale: non conforme:** l'unità immobiliare presenta delle difformità tali da dover aggiornare le planimetrie attualmente presenti all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € **890,00** di cui € **500,00** per onorario (oltre cassa e IVA) ed € **140,00** per diritti catastali, oltre all'elaborato planimetrico da aggiornare pari ad un onorario di € **250,00**.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Alla Sig.ra ***omissis*** (nuda proprietà, per la quota di 1/1) e ***omissis*** (usufruttuaria, per la quota di 1/1) in forza dell'atto di donazione accettata del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 21/06/2006 Rep. n. 928/528, trascritto a Rimini il 24/06/2006 con Reg. Gen. n. 11672, Reg. Part. n. 7050.

6.2 Precedenti proprietari:

Alla Signora ***omissis*** l'attuale bene oggetto di pignoramento nella sua totalità è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis***, in data 04/06/1986 Repertorio n. 32891, Fascicolo n. 3448, Registrato a Rimini il 06/06/1986 Reg. Gen. n. 4235 Reg. Part. n. 3251; ha acquistato i 3/15 rimanenti in quanto possedeva già i 12/15 del bene. Precedentemente mediante atto di compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** di Rimini in data 31/01/1984 Repertorio n. 26850/3106, registrato a Rimini in data 04/02/1984 Reg. Gen. n. 1377, Reg. Part. n. 1069, la Signora ***omissis*** acquistava 9/15 del bene oggetto di esecuzione.

Con successione presentata a Rimini in data 10/04/1975 Reg. Gen. 1882 Reg. Part. 1665 alla Sig.ra ***omissis***, in seguito alla morte del padre ***omissis*** per successione ereditaria riceveva 3/15 del bene oggetto di esecuzione; (titolo richiesto presso l'Agenzia delle Entrate ma non ancora ricevuto).

Titoli di provenienza (**Allegato n. 5**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Licenza di Costruire n. 38 prot. n. 21799 del 08/03/1958

Certificato di Abitabilità n. 244 del 12/12/1959

Autorizzazione Edilizia prot. n. 2792 del 21/04/1970

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 2623 del 27/08/2001

Concessione Edilizia n. 26 del 07/05/1987 e successiva Variante n. 1038 del 09/04/1988

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 90643 del 10/02/1988

DIA n. 482 prot. n. 37976 del 04/10/2004

Permesso di Costruire n. 9 prot. n. 4627 del 06/06/2005

CILA 214 del 07/06/2012 - Installazione di impianto fotovoltaico

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'immobile residenziale di cui al punto A

L'unità immobiliare è collocata al piano primo e sottotetto di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra. Il fabbricato ha una sagoma regolare ed insiste su un lotto di forma rettangolare che comprende un'ampia corte pertinenziale comune. Al piano interrato è collocata la centrale termica comune alle n. 2 unità immobiliari (Lotto n. 1 e Lotto n. 2)

La restante unità che completa il fabbricato è una civile abitazione con dependance posta al piano

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

terra (Lotto 1).

L'ingresso dell'unità immobiliare si raggiunge attraverso una scala esterna posta sul fianco Nord-Ovest del fabbricato che conduce ad un pianerottolo, dal quale si accede da un portone d'ingresso ad un vano scala che conduce all'unità immobiliare e al sottotetto.

Nell'unità immobiliare si accede ad un disimpegno attraverso il quale si raggiungono tutti i vani dell'unità stessa: alla destra dell'ingresso troviamo un'ampia cucina con balcone, la sala da pranzo e il soggiorno con ampio balcone, poi proseguendo alla sinistra dell'ingresso, sempre attraverso il disimpegno, si raggiungono n. 3 camere da letto di cui due comunicanti tra loro che ospitano un bagno, la terza camera da letto, munita di balcone, si raggiunge attraverso un piccolo disimpegno collegato ad un secondo bagno.

Sempre dal vano scala si accede al sottotetto, il quale, nonostante abbia una destinazione d'uso come ripostiglio/sgombero, di fatto è adibito a civile abitazione così composta: ingresso che accede ad un disimpegno che collega a: soggiorno, ripostiglio, piccola cucina, due camere da letto, un bagno e una stanza da bagno con solamente una vasca da bagno.

L'intera proprietà è completamente recintata ed è munita di n. 2 cancelli (comuni al Lotto 1), uno pedonale ed uno carraio.

L'unità immobiliare principale sviluppa una superficie lorda di **m² 163,89**, la scala esterna che conduce al piano superiore **m² 12,27**, n. 3 balconi posti uno sul fronte del fabbricato gli altri due sul fianco Sud-Est del fabbricato con una superficie lorda rispettivamente di **m² 9,17**, **m² 13,76**, **m² 6,56** per un totale di **m² 29,49**.

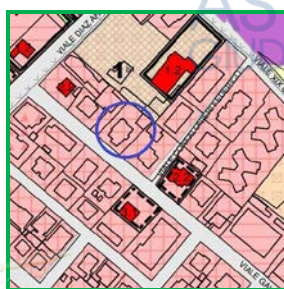
Il sottotetto avendo un'altezza compresa tra m. 1,02 e m. 2,52 al controsoffitto si è considerato ai fini del calcolo della superficie lorda, la parte con altezza superiore a m. 1,50 che risulta pari a **m² 80,72**. L'appartamento possiede un impianto fotovoltaico con potenza di 2,94 kWp.

La centrale termica al piano interrato raggiungibile da una scala esterna, comune al Lotto 1, di **m² 14,72**. Sul retro della corte del fabbricato è collocato un piccolo ricovero attrezzi in legno non oggetto di valutazione in quanto arredo da giardino, comune al Lotto 1, di **m² 2,36**.

Attestazione di Prestazione Energetica:

In data 03/11/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la classe energetica "E" (Allegato n. 4)

Destinazione urbanistica:



CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Ac2 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. b - Zone residenziali e miste,
prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.

Regolamento Urbanistico Edilizio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 20/02/2008, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 11/08/2008.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	163,89	1,00	163,89
balconi 1, 2, 3	Sup. reale lorda	29,49	0,35	10,32
vano scala esterno	Sup. reale lorda	12,27	0,35	4,29
sottotetto	Sup. reale lorda	80,72	0,70	56,50
C.T. comune al Lotto 1	Sup. reale lorda	14,72	0,075	1,10
TOTALE	Sup. reale lorda	301,09		236,10

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: muratura
Solai: laterocemento
Copertura: a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale laterocemento
Scala: laterocemento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: metallo
Infissi esterni: Anta battente in legno, persiane in legno
Infissi interni: legno tamburato
Pareti esterne: tamponamento in muratura, tinteggiato con intonachino
Pavimenti esterni: porfido, gres
Pavimenti interni: legno, gres
rivestimento: gres
Impianti:
Aria condizionata: tramite split a parete
Antifurto: presente
Ascensore: assente
Termico: impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e acciaio alimentati da caldaia a gas di rete
Elettrico: sottotraccia
Idrico: sottotraccia

Corte esterna: corte pertinenziale esterna destinata in parte a giardino in parte pavimentata

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

Primo-Sottotetto	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
<u>Appartamento</u>				
cucina	15,32	2,85	Ovest	ottime
disimpegno	11,52	2,85	Nord-Ovest	ottime
soggiorno	19,13	2,85	Est	ottime
pranzo	14,09	2,85	Sud-Ovest	ottime
bagno 1	7,86	2,85	Nord	ottime
camera 1	16,20	2,85	Est	ottime
bagno 2	9,65	2,85	Est	ottime
disimpegno	4,70	2,85	Nord-Est	
camera 2	14,27	2,85	Nord	ottime
camera 3	14,62	2,85	Nord-Ovest	ottime
vano scala	10,19	var.	Ovest	buone
balcone 1	8,55	/	Ovest	buone
balcone 2	12,65	/	Sud	buone
balcone 3	5,85	/	Est	buone
vano scala esterno	9,70	/	Ovest	buone
<u>Sottotetto</u>				
soggiorno	27,44	1,02 / 2,52	Nord-Ovest	buone
cucina	8,17			buone
ripostiglio	17,17			buone
disimpegno	13,32	2,78	Est	buone
camera 1	16,38	2,78	Sud-Est	buone
camera 2	14,61			buone
bagno	4,83	2,78	Nord-Est	buone
stanza da bagno	14,80	2,78	Est	buone

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



corte/giardino comune	350,00	/	Nord-Sud-Est-Ovest	buone
-----------------------	--------	---	--------------------	-------

TOTALE

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.
Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a m² di € 4.500,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Appartamento con sottotetto e corte	236,10	4.500,00	€ 1.062.450,00
- Valore corpo:			€ 1.062.450,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.062.450,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.062.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento e sottotetto	236,10	€ 1.062.450,00	€ 1.062.450,00
				€ 1.062.450,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO

€ 1.062.450,00

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:

€ - 106.245,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 956.205,00

La presente relazione si compone di 17 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione edilizia - rilievo dello stato di fatto – APE – Autorizzazione di abitabilità o agibilità

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



5) Estratto di nascita e matrimonio – titoli di provenienza

Santarcangelo di Romagna 04/11/2025

Il Perito
Geom. Lucia Marcone



Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode: AVV. STEFANIA ACETO

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

