

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PRISMA SPV S.r.l.

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **12/2024**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Fazi Barbara

ELABORATO PERITALE
integrazione 1

Tecnico incaricato: Ing. GIACOMO RAGNI
iscritto all'Ordine della Provincia di Rimini al N 1484
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 231
C.F. RGNGCM85A18C573B

con studio in Riccione, Via Adige n. 3
cellulare: 3398284571
email: ing.giacomoragni@gmail.com
pec: giacomo.ragni1@ingpec.eu

Relazione lotto unico creata in data 20/04/2025

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore / Custode: Avv. Fazi Barbara
Perito: Ing. Giacomo Ragni

Beni in Comune di Riccione, Via Marche n. 32
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa posto al piano terra, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sulle cose comuni all'interno del fabbricato BCNC, così come definite ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, il tutto sito nel Comune di Riccione Via Marche Nr. 32.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al Piano Terra avente destinazione d'uso autorimessa ma adibito ad abitazione, fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra più piano sottotetto.

I piani superiori sono raggiungibile solamente attraverso l'uso di scale, senza ascensore.

L'autorimessa è composto da due ingressi uno fronte strada avente dimensioni adeguate al passaggio di piccole autovetture ed uno laterale pedonale. L'immobile è costituito da due vani interni complessivi; il principale, unico open-space, non ha divisioni interne gode solamente di una piccola apertura finestrata verso l'esterno oltre ai due ingressi già citati aventi infissi vetrati. Il secondo vano ha la funzione di wc quest'ultimo non finestrato. L'immobile è stato adibito ad abitazione civile senza godere delle caratteristiche necessarie ai fini abitativi, si fa presente che l'altezza è pari a metri 2 nel vano prevalente e metri 1,85 nel wc.

Esternamente sul retro è presente un ripostiglio di medie dimensioni dove è stata installata la centrale termica (caldaia a muro) avente altezza 2.65mt.

In aderenza al ripostiglio citato verso il retro dell'immobile è stato realizzato un ulteriore volume, mediante l'uso di pannelli grecati coibentati, avente la funzione anche quest'ultimo di deposito ripostiglio non legittimato.

Il tutto ha una superficie lorda di circa **78 m²**.

L'edificio è stato costruito nel 1964.

Complessivamente l'immobile si trova in buone condizioni manutentorie.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 78 m²;

Unità immobiliare intestata a Sig. Napoli Roberto per la quota di 1/1 identificata presso Catasto Urbano Fabbricati della provincia di Rimini come segue:

- Fabbricati:
Foglio 16, Particella 1003, Sub. 13, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 1,
Consistenza 70 m² Totale Superficie Catastale 78 m², Rendita € 266,08;
Coerenze: parti comuni, Salvo diversi è come in fatto da elaborati.

Confini:

Lato Nord confina con la Particella 508;

Lato Est confina con la strada Viale Marche e la Particella 160;

Lato Sud confina con la strada Viale Marche;

Lato Ovest confina con la Particella 158 e 511;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con: le visure aggiornate, l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore / Custode: Avv. Fazi Barbara
Perito: Ing. Giacomo Ragni

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta stato civile libero come da dichiarazione espressa nell'atto di compravendita del 19/03/2002 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Seda Argelato (BO) Repertorio Nr.3703 – Atto di Compravendita.

Non è stato possibile visionare ulteriori documentazioni in quanto alla richiesta del certificato di contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia l'esecutato è risultato cancellato dall'anagrafe nazionale della popolazione residente in data 29/07/2020.

Piena Proprietà:

- per la quota di 1/1 da parte di xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx
Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica a monte della Strada Statale e dell'Autostrada (residenziale) posto precisamente sul territorio Riccione zona Raibano nelle vicinanze a poche centinaia di metri dall'ingresso dell'Autostrada A14 casello di Riccione. E' collocato in zona prettamente residenziale – industriale, il contesto abitativo gode di disponibilità di parcheggio, la zona non è frequentata da un punto di vista turistico. Con esattezza l'immobile dista 900 metri circa dall'ingresso di Aquafan –Oltremare.

Caratteristiche zone limitrofe:

I principali centri limitrofi sono: Viale Ceccarini (2.0 km), Aquafan-Oltremare (900mt), Frazione di Sant' Andrea in Besanigo Comune di Coriano (1.8 km), Frazione di Scacciano Comune di Misano Adriatico (2.5 Km);

Collegamenti pubblici :

Autobus (200 mt), stazione ferroviaria (3.8 Km), autostrada (1,0km), Aeroporto (7,5Km);

Servizi della zona:

Negozi (scarsa), farmacie (sufficiente), supermercati (sufficiente), Hotel (scarsa), ristoranti (sufficiente),

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 17/01/2024, l'immobile risultavano essere occupato dall'esecutato.

Non sono presenti contratto di comodato, contratti di locazione in riferimento ai beni alla data del 18/11/2024- Allegato n. 9 – Si allega Documentazione reperita presso Agenzia delle Entrate Rimini.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore / Custode: Avv. Fazi Barbara
Perito: Ing. Giacomo Ragni

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Roma (RM), cod. fisc. xxxxxxxx (*relativamente per il diritto di proprietà*) ed a carico di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxx (xx), il xxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxx (*in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà*) e a firma del Notaio xxx xxxxxx con sede in xxxxxx (xx) in data xxxxxxxx, trascritto agli atti il xxxxxx con rep. 31284/5572, registro generale n. 17488, registro particolare n. 4027.
(Annotazione n.247 del 5/02/2014 – restrizione di beni

Importo Capitale € 95.000,00
Importo Totale € 142.500,00

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** con sede Roma (RM) domicilio ipotecario eletto Rimini Via IV Novembre 21, cod. fisc. 13756881002 ed a carico di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx), il xxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a firma dell'Agezia delle entrate –Riscossione con sede in Roma (RM) in data 17/10/2017 e trascritto agli atti il 18/10/2017 avente repertorio 1411/123717, registro generale n. 13596, registro particolare n. 2422.

Importo Capitale € 81.797,56
Importo Totale € 163.595,12

4.2.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE derivante da verbale di pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxx. con sede Roma (RM), cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxx ed a carico xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx), il xxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Rimini in data 07/02/2024 e trascritto agli atti il 09/02/2024 con rep. 108, registro generale n. 2075, registro particolare n. 1460;

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.605,98 di cui € 1.205,98 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 142.500,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziaria	€ 163.595,12	€ 817,98	€ 94,00	€ 911,98
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	-	-
Totale				€ 1.240,98
Onorari	N° formalità	2 x € 200,00	-	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.840,98

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 19/10/2025.

4.2.4.

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e Catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 17/01/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità con il raffronto dei titoli abilitativi Comunali riportati in seguito, tali difformità riguardano:

- Incongruenza nella non presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, all'interno del vano principale avente destinazione catastale autorimessa, a differenza di come dovrebbe essere da elaborato planimetrico catastale.
- Incongruenza nella presenza di elemento volumetrico dedito a ripostiglio.
Nella parte retrostante dell'abitazione, in aderenza a tutto il fabbricato per una altezza pari a 2,60 mt il quale non risulta rappresentato negli elaborati depositati, è presente un vano destinato a ripostiglio di dimensioni pari a 25mq, l'elemento è da considerarsi abusivo.
La realizzazione del vano destinato come un secondo grande ripostiglio è stata eseguita tramite la messa in opera di pannelli coibentati grecati sostenuti da struttura portante metallica imbullonata.
- Incongruenza di altezze interne del vano tecnico legittimato il quale ha altezza, come dichiarata di metri due nella prima parte avente larghezza ridotta, una volta nella parte di ripostiglio più larga l'altezza presente e pari a 2.60 mt la quale non corrisponde a nessun precedente edilizio rinvenuto.
- Incongruenza dell'altezza interna del vano autorimessa il quale risulta da precedente edilizio (**Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985 presentata in data pratica nr. 1021 del 07/01/1986) avente altezza 1,85 mt legittimata. Mentre nell'ultima Pratica edilizia depositata (Manutenzione straordinaria 251/2012 Prot. Gen. 24528 del 11 Luglio 2012) la Relazione Tecnica allegata e gli interventi rappresentati non citano alcun aumento di altezza interna o dichiarazione di stato di fatto già presente in passato o giustificabile.**
Nel sopralluogo effettuato l'altezza rilevata è pari a 1.98 mt.
Tale situazione la si ritiene non congrua ed evidenzia una sostanziale difformità tra le Pratiche Edilizie presenti.
Si ritiene necessario un confronto, attraverso tecnico incaricato, con gli uffici dediti all'Edilizia Privata della Pubblica Amministrazione del Comune di Riccione con la quale saranno concordati i modi ed i tempi e se possibile la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria se concessa per le incongruenze di queste ultime altezze indicate.

Si mette in evidenza che basandosi sul rilievo effettuato dallo scrivente in raffronto con i precedenti edilizi presenti per le **opere sanabili** interne e le difformità del vano tecnico licenziato si ritiene opportuno valutare la presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria per considerare le quote in tolleranza e le possibili difformità delle misure interne, del loro posizionamento o dichiarazione di totale assenza.

La pratica indicata S.C.I.A. in sanatoria ha oneri relativi all'oblazione non inferiori a € 2000,00 oltre a circa € 4500,00 per spese tecniche di presentazione pratica edilizia più oneri fiscali.



A seguito delle difformità descritte dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale presso gli uffici preposti i modi ed i tempi di presentazione della Pratica Edilizia in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili.

All'interno di tale considerazione non è contemplabile il vano destinato a ripostiglio abusivo che sarà da rimuovere con adeguato ripristino e la differenza di altezze, esposta in precedenza, presente tra le pratiche edilizie depositate e lo stato di fatto la cui situazione dovrà essere analizzata e valutata dagli uffici tecnici competenti.

Per la redazione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria, per le opere sanabili, si stimano dei costi complessivi pari a € 7500,00 circa per sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche più oneri fiscali.

Per il ripristino del ripostiglio non legittimato dove è necessario lo smontaggio dei pannelli coibentati grecati, lo smontaggio della struttura portante in acciaio e lo smaltimento degli stessi si stima un ammontare pari ad € 10.000.

N.B.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di valutazioni tecnico – normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e relative modalità burocratiche ed operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore / Custode: Avv. Fazi Barbara
Perito: Ing. Giacomo Ragni



4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale a seguito del sopralluogo effettuato in data 17/01/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto depositato nell'ultima dichiarazione catastale avente Prot. Nr. RN0084776 del 16/07/2012 avvenuta presso Agenzia del territorio Catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Rimini:

- Incongruenza nella non presenza di elemento murario divisorio, privo di caratteristiche statiche portanti all'interno del vano principale avente destinazione catastale autorimessa, a differenza di come dovrebbe essere da elaborato planimetrico catastale.
- Incongruenza nella presenza di elemento volumetrico dedito a ripostiglio.
Nella parte retrostante dell'abitazione, in aderenza a tutto il fabbricato per una altezza pari a 2,60 mt il quale non risulta rappresentato negli elaborati depositati, è presente un vano destinato a ripostiglio di dimensioni pari a 25mq, l'elemento è da considerarsi abusivo.
La realizzazione del vano destinato come un secondo grande ripostiglio è stata eseguita tramite la messa in opera di pannelli coibentati grecati sostenuti da struttura portante metallica imbullonata.
- Incongruenza nella diversità di altezza degli ambienti che da sopralluogo risultano vano wc 1.85mt, vano ripostiglio legittimato il quale ha altezza, come dichiarata di metri due nella prima parte avente larghezza ridotta, una volta nella parte di ripostiglio più larga l'altezza presente e pari a 2.60 mt.
Mentre da planimetria catastale sono uniformati tutti i vani ad un'altezza di 2,00 mt.

I confini con le particelle adiacenti non sono stati verificati. Non sono stati effettuati rilievi topografici

Le predette difformità andranno regolarizzate; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Spese tecniche (DOCFA) € 500,00

Diritti istruttori e di segreteria € 100,00

Oneri totali per ogni subalterno catastale € 600,00

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità catastale è da intendersi quale cifra di stima e pertanto sarà da verificarsi in fase esecutiva presso Agenzia del territorio Catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Rimini.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è stato riscontrata la presenza di Amministratore condominiale:

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

A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

Non presente, in quanto autorimessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- Piena Proprietà per la quota di:
- 1/1 da parte di xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx
Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

6.2 Precedenti proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 variazione del 11/09/1990 in atti dal 12/05/1999 DIVISIONE DEFINIZIONE PASSAGGIO DI PROCEDURA PROT N. 3346 DEL 31/08/85, fino al 19/03/2002 (ATTO del 19/03/2002 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Sede Argelato (BO) Repertorio n.3703 - Compravendita Trascrizione n.2960.1/2002. Reparto PI di Rimini in atti dal 28/03/2002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruire n. 37/1964

Approvazione con Licenza di Costruzione Nr. 37 del 24 Agosto 1964 Prot. Gen.N. 1805 sp.:
Costruzione di fabbricato ad abitazione e sgomberi, in Via Marche, della consistenza di 6 vani sul piano rialzato, più 2 vani nello scantinato.

Licenza di Costruire n. 107/1970

Approvazione con Licenza di Costruzione Nr. 107 del 30 Maggio 1970 Prot. Gen.N. 2395 :
Sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione in riccione, Via Marche n.32, con l'aumento di 5 vani sul primo piano.

Autorizzazione Variante n. 107/1970

Domanda di variante edilizia Nr. 107/70 del 03 Luglio 1970 Prot. Gen.N. 6032 :

Autorizzazione favorevole, come da elaborati, dalla Commissione Edilizia in seduta del 5 Ottobre 1970.

Autorizzazione Variante n. 107/1970

Domanda di variante edilizia Nr. 107/70 del 30 Ottobre 1975 Prot. Gen.N. 10288 :

Autorizzazione favorevole, come da elaborati, dalla Commissione Edilizia in seduta del 30 Ottobre 1975.

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985 presentata in data pratica nr. 1021 del 07/01/1986

Prot. N. 1021 :

Avente rilascio di Concessione in Sanatoria del 26/01/1996.

Manutenzione straordinaria 251/2012

Prot. Gen. 24528 del 11 Luglio 2012.

-intervento di manutenzione straordinaria da eseguite al piano terra ad uso autorimessa del fabbricato in Via Marche Nr 32 . Tipo intervento MS- Presentata dal Sign. xxxxxxxxxxxx.

Dichiarazione fine lavori del 13 Luglio 2012 Prot. Gen. 24901.

Autorizzazione di ABITABILITA'/USABILITA'

Nr. 327 del 25-03-1971 su progetto approvato in data 24/08/54 n.107/0 e variante n. 6032 del 8/10/1970

Si precisa che oltre alle suddette pratiche sopra riportate, reperite presso il Comune di Riccione non sono pervenute altre pratiche edilizie e titoli edilizi.

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Riccione, Via Marche n. 32 Piano Terra.
- L'unità immobiliare in oggetto è posta al Piano Terra avente destinazione d'uso autorimessa ma adibito ad abitazione, fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra più piano sottotetto. I piani superiori sono raggiungibile solamente attraverso l'uso di scale, senza ascensore.
- L'autorimessa è composto da due ingressi uno fronte strada avente dimensioni adeguate al passaggio di piccole autovetture ed uno laterale pedonale. L'immobile è costituito da due vani interni complessivi; il principale, unico open-space, non ha divisioni interne gode solamente di una piccola apertura finestrata verso l'esterno oltre ai due ingressi già citati aventi infissi vetrati. Il secondo vano ha la funzione di wc quest'ultimo non finestrato. L'immobile è stato adibito ad abitazione civile senza godere delle caratteristiche necessarie ai fini abitativi, si fa presente che l'altezza è pari a metri 2 nel vano prevalente e metri 1,85 nel wc.
- Esternamente sul retro è presente un ripostiglio di medie dimensioni dove è stata installata la centrale termica (caldaia a muro) avente altezza 2.65mt.
- In aderenza al ripostiglio citato verso il retro dell'immobile è stato realizzato un ulteriore volume, mediante l'uso di pannelli grecati coibentati, avente la funzione anche quest'ultimo di deposito ripostiglio non legittimato.
- In più sono presenti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sulle cose comuni all'interno del fabbricato, così come definite ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.
- L'appartamento risulta non divisibile per le caratteristiche progettuali e dimensionali.
- L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come risulta dalla ricerca effettuata presso Catasto Energetico della regione Emilia Romagna in quanto autorimessa.
- Identificato al fabbricati:
Foglio16, Particella 1003, Sub.13, Zona Censuaria 3,Categoria C/6, Classe 1, Consistenza Vani Mq. 70, Rendita € 266.08;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	63,86	0.50	31,93
Ripostiglio	Sup. reale lorda	10.48	0.40	4,19
Wc	Sup. reale lorda	3.33	0.50	1,67
	Sup. reale lorda	77,77		37,79

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Riccione è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)** adozione con delibera C.C. n.6 del 20/02/2008 ed approvazione delibera C.C. n.57 del 11/08/2008.

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come **TAV. 1H**

Regolamento Urbanistico Edilizio "Articolazioni degli ambiti urbani in zone e trasformazioni territoriali".

Capo 4.2, Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali,

Acr3 – Art.4.2.1 comma 1 lett. c – Zone residenziali miste, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: calcestruzzo, muratura, intonaco civile e tinteggiatura, condizioni discrete.

Copertura:

tipologia: latero cementizia..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: lignei tamburati, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

tipologia: rivestimento piastrelle in gress condizioni : sufficienti

Pavim. Esterna:

materiale: rivestimento in porfido, condizioni: buono.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia
condizioni: funzionante
alimentazione: presente

Idrico:

tipologia: sottotraccia
condizione: funzionante
alimentazione: presente

Impianto termico:

impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia di combustione a gas metano ed impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile;
condizioni: sufficienti. Funzionamento non verificato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Corpo A: autorimessa in Via marche N.32

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica, località Raibano del Comune di Riccione; sorge in una zona dove si trovano prettamente edifici residenziali ed artigianali, la zona è servita da mezzi pubblici, vicino all'ingresso dell'autostrada A14 casello di Riccione e parco ricreativo Aquafan-Oltremare.

Il fabbricato è di costruzione datata 1964 ed è stato realizzato con finiture ordinarie-standard per quel periodo, che presentano un discreto stato di manutenzione;

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (secondo semestre 2024) indica per le abitazioni di tipo economico in zona periferica a monte della strada statale valori medi compresi tra 1700,00 e 2500,00 €/mq.

I rapporti forniti da *Borsino Immobiliare* indica per le abitazioni in stabili di seconda fascia, nella zona periferica a monte della strada statale, valori medi compresi tra 1443,00 e 2024,00 €/mq.

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

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito, la tipologia edilizia, la posizione decisamente periferica si assumerà per la stima il valore minimo di 1.500,00 €/mq per civile abitazione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari di Bellaria – Igea Marina ed osservatori del mercato, *Borsino Immobiliare*, *immobiliare.it*, Rapporto primo semestre anno 2024 dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3.A. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	Autorimessa	31,93	€ 1.500,00	€ 47.895,00
	Ripostiglio	4,19	€ 1.500,00	€ 6.285,00
	wc	1,67	€ 1.500,00	€ 2.505,00
Totale Valore Corpo				€56.685,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Autorimessa	37,79	€ 1.500,00	€ 56.685,00
Totale Valore				€56.685,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore / Custode: Avv. Fazi Barbara
Perito: Ing. Giacomo Ragni

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 56.685,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

- Spese Tecniche per pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria € 4.500,00
- Oneri minimi per pratica S.C.I.A. in sanatoria € 2.000,00

Spese di ripristino illeciti

Smontaggio, rimozione, smaltimento e ripristino
pannelli coibentati grecati e struttura metallica portante € 10.000,00

TOTALE € 16.500,00

I suddetti valori si considerano indicativi per il solo valore di stima, quindi devono essere verificati in fase esecutiva ed in accordo secondo le indicazioni degli uffici Comunali.

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.170,00

La presente relazione si compone di 13 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Autorizzazioni edilizie
4. Titoli di provenienza;
5. Documentazione anagrafica;
6. Documentazione estratto di matrimonio;
7. Documentazione ipotecarie;
8. Documentazione inquadramento urbanistico;
9. Estratto Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato.

Relazione lotto unico creata in data 20/01/2025