



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

...

contro:

...

N. Gen. Rep. 000129/2025



Giudice **Dott. Meneghello Filippo**
Custode Giudiziario **Avv. Bernardi Fabbrani Gaetana**



ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Michela Botteghi**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 357
CF: BTTMHL75L55H294R - P.Iva 02583790403*

*con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22
telefono: 0541/791895
cellulare: 335/8056532
fax: 0541/791895
email: michela.botteghi@geopec.it
geom.mb@libero.it*



Heimdall Studio - www.hestudio.it
Relazione lotto 001 creata in data 30/03/2026
Codice documento: E118-00-000129-001



Giudice: Dott. Meneghello Filippo
Custode: Avv. Bernardi Fabbrani Gaetana
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

1 di 11



**Beni in Riccione (RN), Viale Quiliano n. 4
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Quiliano n. 4.

Composto da **appartamento posto al piano terzo con ripostiglio posto al piano interrato.**

Il ripostiglio posto al piano interrato è posto nel sotto scala.

L'appartamento posto al piano terzo è costituito da: soggiorno, angolo cottura con affaccio/balcone, una camera con balcone, un bagno, sala con terrazzo.

Il ripostiglio al piano interrato sviluppa una superficie netta complessiva di circa 2,70 mq.

L'appartamento al piano terzo sviluppa una superficie netta complessiva interna di circa 77,34 mq e una superficie netta di balconi di circa 10,94 mq. e di terrazzo di circa 24,30 mq.

Identificata in catasto fabbricati:

Foglio n. 3, particella n. 2291, subalterno n. 13, categoria A/3, classe 5, consistenza catastale 4,5 vani, superficie catastale totale 92 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 84 mq, rendita € 569,39, Viale Quiliano n. 4, Riccione, piano S1-3.

Intestato a ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/1,

(dati derivanti da Atto del 05/07/1995, Pubblico Ufficiale Tabacchi Mario, sede Rimini (RM), Repertorio n. 28413, Compravendita, reg. n. 2127 del 19/07/1995, Voltura n. 13064.2/1995, pratica n. 102931 in atti dal 02/08/2000).

Confini *ripostiglio* piano interrato: confina con altro ripostiglio (subalterno n. 18), vano scala condominiale (BCNC, subalterno n. 17), salvo altri.

Confini *appartamento* piano terzo: confina con vano scala condominiale (BCNC, subalterno n. 17), salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto esterno, sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Quiliano n. 4.

Composto da **posto auto** posto auto piano terra.

Il posto auto esterno al piano terra sviluppa una superficie netta complessiva di circa 12,00 mq.

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 3, particella n. 2291, subalterno n. 15, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 61,77, Viale Quiliano n. 4, Riccione, piano terra.

Intestato a ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/1,

(dati derivanti da Atto del 05/07/1995, Pubblico Ufficiale Tabacchi Mario, sede Rimini (RM), Repertorio n. 28413, Compravendita, reg. n. 2127 del 19/07/1995, Voltura n. 13064.2/1995, pratica n. 102931 in atti dal 02/08/2000).

Confini *posto auto esterno* piano terra: confina con posto auto esterno (subalterno n. 14), corte esterna privata (subalterno n. 20), salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore Sig. ... risulta essere di stato civile libero alla data del 02/04/2026. La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

urbana a traffico locale e turistico con parcheggi

Servizi della zona:

farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi

(buono), spiaggia (buono), centro commerciale (buono)
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Rimini, Misano Adriatico, Cattolica, Coriano.
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: centro città, mare, colline

Collegamenti pubblici (km): le attrazioni presenti sono: spiaggia autobus (0,28), ferrovia (2,20), porto (2,10), autostrada (3,80).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto occupati da terzi senza titolo. Si allega mail del 13/03/2026 con nuova richiesta per la ricerca di contratti di locazione e/o comodato d'uso, alla quale non si ha ricevuto ancora risposta. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 22/11/2024, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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 a spese dell'aggiudicatario:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ... (sede in ..., domicilio ipotecario eletto in presso ...) **contro ...** (nato a ..., CF ...), emesso da Pubblico Ufficiale presso Tribunale di Rimini in data 24/12/2012 ai nn. 2934/2012, iscritta presso la Conservatoria di Rimini in data 17/07/2013 ai nn. 9781/1548,
importo complessivo: € 30.000,00,
importo capitale: € 23.772,84,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Quiliano n. 4.
Annotazione n.1897 del 09/10/2025, cessione dell'ipoteca.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ... (sede in ..., domicilio ipotecario eletto in presso ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), emesso da Pubblico Ufficiale presso Giudice di Pace di Rimini in data 13/01/2021 al n. 55, iscritta presso la Conservatoria di Rimini in data 17/03/2021 ai nn. 3781/611,
importo complessivo: € 7.000,00,
importo capitale: € 3.116,76,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Quiliano n. 4.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ... (sede in ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ..., CF ...), emesso da Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 21/12/2012 ai nn. 2934, iscritta presso la Conservatoria di Rimini in data 27/10/2025 ai nn. 2942/16423,
importo complessivo: € 25.000,00,
importo capitale: € 23.772,84,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Quiliano n. 4.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ... (sede in ...,

CF ...), **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), da Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini notificata in data 29/04/2024 ai nn.3946, trascritto presso la Conservatoria di Rimini in data 03/06/2024 ai nn. 7968/5804, gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Quiliano n. 4.

Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ... (sede in ...), **contro ...** (nato a ..., CF ...), da Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini notificata in data 10/11/2025 al n.4679, trascritto presso la Conservatoria di Rimini in data 17/11/2025 ai nn. 12491/17616, gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Quiliano n. 4.

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 € 1.470,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca giudiziale	30.000,00	0,005	94,00	294,00
ipoteca giudiziale	7.000,00	0,005	94,00	294,00
ipoteca giudiziale	25.000,00	0,005	94,00	294,00
pignoramento rp.5804			294,00	294,00
pignoramento rp.4679			294,00	294,00
totale				1.470,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 30/03/2026 è allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme per subalterno n. 13, conforme per subalterno n. 15.**

A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 12/03/2026 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto. In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, sono presenti :

- difformità rientranti nella tolleranza del 5% ai sensi dell'articolo n. 34 bis, comma 1 bis, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 , come ad esempio :

- per l'appartamento piano terzo (subalterno n. 13):
 - ampliamento larghezza soggiorno di circa 15 cm;
 - ampliamento in lunghezza del soggiorno di circa 13 cm;
 - tamponamento finestra bagno posta verso la sala (apertura presente nel condono reg. n. 91002/94);

- difformità effettuate senza titolo abilitativo , quindi abusive :

- per l'appartamento piano terzo (subalterno n. 13):
 - diverso dimensionamento dell'angolo cottura in ampliamento (nella concessione edilizia in sanatoria n. 456/2004 il muro della veranda veniva legittimato come a filo interno, invece sul posto risulta essere in ampliamento esternamente),
 - demolizione di n. 2 tramezzi interni (angolo tra il soggiorno-ingresso e tramezzo nel soggiorno-pranzo, nel condono reg. 91002/94 presenti).

Tali opere risultano realizzate senza titolo e andranno ripristinate o sanate con Pratica in Sanatoria . **Si stimano i costi pari a € 10.000,00 circa.**

I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione /ripristino. La quantificazione del ripristino nonché della sanzione e la stessa fattibilità dell'applicazione della sanzione amministrativa, della pratica sismica e collaudo dovranno essere approfonditi dall'acquirente e/o dal tecnico di sua fiducia. La verifica è stata effettuata solamente sulla u.i. oggetto della procedura. in quanto non oggetto dell'incarico. Non contempla il costo della pratica di abitabilità , questa da quantificarsi a parte.

4.3.2. **Conformità catastale: non conforme per subalterno n. 13, conforme per subalterno n. 15.**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 12/03/2026, si è potuto riscontrare che non è presente la conformità con lo stato dei luoghi. In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, le difformità riscontrate sono:

- per l'appartamento piano terzo (subalterno n. 13):
 - diverso dimensionamento della cucina in ampliamento di circa 27 cm verso l'esterno,
 - realizzazione di tramezzo interno tra ingresso e soggiorno.

Pertanto, la sottoscritta dovrà richiedere al Giudice l'Autorizzazione a procedere con la variazione catastale, ed una volta ottenuta procederà con la redazione delle pratiche, per una **spesa tecnica di € 500,00 per la variazione planimetrica al catasto urbano, oltre ai diritti catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

È presente l'amministratore condominiale: Studio Dott.ssa Olivia Stefania, telefono n. 0541.377194, indirizzo Viale Portofino n. 49 a Riccione, e-mail studiostefaniaoliva@gmail.com.

Le spese condominiali ordinarie per l'anno si stimano indicativamente a circa € 1.300,00/1.500,00. Le spese condominiali già deliberate e scadute fino all'anno 2024 alla data del 17/03/2026 ammontano a circa € 15.902,72.

Le spese condominiali già deliberate e insolute ad oggi per l'anno 2025 alla data del 17/03/2026 ammontano a circa € 2.500,00.

Alla data del 17/03/2026 gli oneri condominiali non corrisposti complessivi ammontano a circa € 18.402,72.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig. ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per 1/1 dal 05/07/1995 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott.Tabacchi Mario del 05/07/1995, n.n. 28413/6204, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Rimini il 20/07/1995 ai nn. 7022/4117.

6.2. Precedenti Proprietari:

Soc. ..., CF ..., proprietaria per 1/1 dal 06/05/1995 al 05/07/1995, proprietà da ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Concessione Edilizia n. 563/63, non approvato, intestata a ... per la costruzione di una civile abitazione con deposito carni.

Sanatoria di opere edilizie abusive reg. n. 2849/1985, intestata a ..., sanatoria per la costruzione di fabbricato disposto sui piani terra, primo e secondo.

P.E. Concessione edilizia pratica n. 62/93, prot. n. 7563 del 16/11/1993, intestata a Soc. ..., per la

costruzione di fabbricato parte sinistra con piano interrato, primo, secondo, terzo e copertura.

P.E. Concessione edilizia pratica n. 63/93, prot. n. 7564 del 16/11/1993, inizialmente intestata a Soc. ... e successivamente a Soc. ..., per la demolizione del fabbricato esistente realizzato con sanatoria reg. 2849/85 e realizzazione di fabbricato parte destra con piano interrato, primo, secondo, terzo e copertura.

P.E. Concessione edilizia in variante alla pratica 92/93, prot. n. 18387 del 23/03/1996, intestata a Soc. ..., per opere di ampliamento al piano sottostrada, per modifiche allo scivolo di accesso e per varianti interne.

Sanatoria di opere abusive edilizie reg. n. 91002, prot. n. 2241 del 28/02/2000, intestata a ..., per opere di cambio di destinazione d'uso da ripostiglio ad appartamento al piano terzo.

P.E. Concessione edilizia in variante alla pratica 63/93, prot. n. 18386 del 20/10/2003, intestata a Soc. ..., per opere di ampliamento al piano sottostrada, per modifiche allo scivolo di accesso e per varianti interne.

P.E. Permesso di costruire pratica n. 83/03, archiviata, intestata a ..., per la realizzazione di ripostiglio e veranda esterna.

Sanatoria edilizia per illeciti pratica n. EPCE-456/2004, intestata a ..., sanatoria per la realizzazione della veranda esterna e ripostiglio con chiusura balcone.

Procedimento amministrativo pratica n. CTRL-24/23 del 22/01/2024, intestata a ..., procedimento amministrativo per la realizzazione di prolungamento del cornicione esternamente alla veranda.

Descrizione appartamento e ripostiglio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terzo e ripostiglio posto al piano interrato, in Comune di Riccione (RN), Viale Quiliano n. 4.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1993, desumibile dai progetti di concessione edilizia n. 62/93 e n. 63/93.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di subalterno.

Il ripostiglio ha una altezza interna massima di 2,40 m e minima di 1,10 m.

L'appartamento ha una altezza interna di 2,40 m soggiorno e camera, altezza interna massima di 2,90 m e minima di 2,50 m in cucina, altezza interna massima di 3,14 m e minima di 2,50 m nell'ingresso, altezza 2,68 nella sala.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue Riccione adottato in forza di delibera C.C. n. 6 del 20/02/2008 e approvazione delibera del C.C. n. 57 del 11/08/2008, ultima Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio adozione con delibera del C.C. n. 24 del 19/07/2018 e approvazione con delibera del C.C. n. 38 del 20/12/2018, pubblicazione sul Burert n. 25 del 23/01/2019.

L'immobile è identificato nell'ambito Acr2 - zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 4.2.1, comma 1, lettera b).

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE (esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione), D, NC-RI-AM (UF = max 0,7 mq/mq o preesistente se maggiore, IC = max 50% della SF o preesistente se superiore, H = max 1 m o preesistente se superiore).

Vincoli:

- Unità di paesaggio della costa: art. n. 1.4 Ptcp,
- Sistema costiero: art. n. 1.3 Ptcp,
- Unità di paesaggio della pianura: art. n. 1.4 Ptcp, tavola B,
- Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale (discariche e inceneritori): art. n. 6.2 Ptcp, con le limitazioni di cui al comma 4 quarta linea,
- Rischio Sismico: territorio individuato in zona sismica,
- Classifica acustica Classe IV per lo stato di fatto e IV per lo stato di progetto, fascia 100 mt.
- Ambito Aeroportuale: limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quelle di atterraggio comprese tra

300 m e 3 km dal perimetro dell'aeroporto: art. n. 3.4.6 del Rue e art. n. 3.13 Psc,

Tipi d'uso ammessi: a1.a (soggetti al rispetto delle disposizioni al comma 4 articolo n. 1.6.1), a2, e1, e2, d1, d2, d6 (limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, d12, d14, d15, e7, e9, d9, d3, g2, g1, g3, g5).
Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

descrizione (subalterno n. 13)	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
ripostiglio (piano interrato)	sup. reale netta	2,70	0,30	0,81
ingresso (piano terzo)	sup. reale netta	2,56	1,00	2,56
soggiorno (piano terzo)	sup. reale netta	22,01	1,00	22,01
angolo cottura (piano terzo)	sup. reale netta	5,50	1,00	5,50
camera (piano terzo)	sup. reale netta	12,58	1,00	12,58
bagno (piano terzo)	sup. reale netta	5,06	1,00	5,06
sala (piano terzo)	sup. reale netta	26,93	1,00	26,93
terrazzo (piano terzo)	sup. reale netta	24,30	0,50	12,15
Balcone 1 (piano terzo)	sup. reale netta	1,25	0,30	0,38
Balcone 2 (piano terzo)	sup. reale netta	6,69	0,30	2,01
totale	mq	109,58		89,98

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizione: sufficienti

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizione: sufficienti

Copertura :

legno lamellare, condizioni : sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

Pareti esterni:

materiale: laterizio, condizioni: sufficienti;

Banchine infissi:

materiale: marmo, condizioni: sufficienti,

Pavimentazione interna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: sufficienti;

Plafoni:

materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti;

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti;

Portone d'ingresso:

tipologia: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti;

Impianti

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: Caldaia, metano, rete di distribuzione: tubi in rame. Non funzionante. Certificazione non presente.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.

Fognatura:

rete di smaltimento: tubi in Pvc.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo. Certificazione non presente.

Citofonico:

condizioni: sufficienti.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia, termosifoni in ghisa, Non funzionante. Certificazione non presente.

descrizione (subalterno n. 13)	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
ripostiglio (piano interrato)	2,70	2,40-1,10	-	sufficienti
ingresso (piano terzo)	2,56	3,14-2,50	n	sufficienti
soggiorno (piano terzo)	22,01	2,40	nw	sufficienti
angolo cottura (piano terzo)	5,50	2,90-2,50	nw	sufficienti
camera (piano terzo)	12,58	2,40	o	sufficienti
bagno (piano terzo)	5,06	2,40	so	sufficienti
sala (piano terzo)	26,93	2,68	s	sufficienti
terrazzo (piano terzo)	24,30	-	s	sufficienti
Balcone 1 (piano terzo)	1,25	-	nw	sufficienti
Balcone 2 (piano terzo)	6,69	-	o	sufficienti
totale	109,58			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione posto auto di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto esterno al piano terra, in Comune di Riccione (RN), Viale Quiliano n. 4. Il posto auto è stato costruito nell'anno 1993, desumibile dai progetti di concessione edilizia n. 62/93 e n. 63/93. L'unità immobiliare è identificata con il numero 15 di subalterno.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue Riccione adottato in forza di delibera C.C. n. 6 del 20/02/2008 e approvazione delibera del C.C. n. 57 del 11/08/2008, ultima Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio adozione con delibera del C.C. n. 24 del 19/07/2018 e approvazione con delibera del C.C. n. 38 del 20/12/2018, pubblicazione sul Burert n. 25 del 23/01/2019.

L'immobile è identificato nell'ambito Acr2 – zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 4.2.1, comma 1, lettera b).

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE (esteso anche alla demolizione e successiva ricostruzione), D, NC-RI-AM (UF = max 0,7 mq/mq o preesistente se maggiore, IC = max 50% della SF o preesistente se superiore, H = max 1 m o preesistente se superiore).

Vincoli:

- Unità di paesaggio della costa: art. n. 1.4 Ptcp,
- Sistema costiero: art. n. 1.3 Ptcp,
- Unità di paesaggio della pianura: art. n. 1.4 Ptcp, tavola B,
- Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale (discariche e inceneritori): art. n. 6.2 Ptcp, con le limitazioni di cui al comma 4 quarta linea,
- Rischio Sismico: territorio individuato in zona sismica,
- Classifica acustica Classe IV per lo stato di fatto e IV per lo stato di progetto, fascia 100 mt.
- Ambito Aeroportuale: limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quelle di atterraggio comprese tra 300 m e 3 km dal perimetro dell'aeroporto: art. n. 3.4.6 del Rue e art. n. 3.13 Psc,

Tipi d'uso ammessi: a1.a (soggetti al rispetto delle disposizioni al comma 4 articolo n. 1.6.1), a2, e1, e2, d1, d2, d6 (limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, d12, d14, d15, e7, e9, d9, d3, g2, g1, g3, g5).

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

descrizione (subalterno n. 15)	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
posto auto esterno (piano terra)	sup. reale netta	12,00	0,50	6,00
totale	mq.	12,00		6,00

Caratteristiche Descrittive:

Giudice: Dott. Meneghello Filippo
Custode: Avv. Bernardi Fabbrani Gaetana
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

8 di 11

Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

Impianti

nessuno.

descrizione (subalterno n. 15)	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
posto auto esterno (piano terra)	12,00	-	s	sufficienti
totale	12,00			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito, gli immobili che trovano maggiore apprezzamento sono gli appartamenti di medie dimensioni.

Dall'indagine di mercato effettuata nella zona di Riccione, zona turistica, è emerso che immobili ad uso residenziale di tale dimensione vengono compravenduti ad un valore di circa € 2.900,00 al mq.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

Immobili in categoria catastale A03, Zona Omi C4, Anno riferimento 2025, Dal 11/2024 al 10/2025, Risultati Analisi n.datati utilizzati 68/ su 69, Prezzo medio unitario 2.931,09 €/m2, estratto da comparabilitalia.com

Tale importo trova riscontro anche nei valori del borsino immobiliare (valori per abitazioni in stabili di fascia media, compresi tra 2.047,00 €/mq e 2.879,00 €/mq), e nei dati Omi (valori per abitazioni di tipo economico 2semestre 2025, compresi tra 2.200,00 €/mq e 3.100,00 €/mq) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto del Comune di Riccione, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Riccione, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Appartamento con ripostiglio

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

descrizione (subalterno n. 13)	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
ripostiglio (piano interrato)	0,81	€ 2.900,00	€ 2.349,00
ingresso (piano terzo)	2,56	€ 2.900,00	€ 7.424,00
soggiorno (piano terzo)	22,01	€ 2.900,00	€ 63.829,00
angolo cottura (piano terzo)	5,50	€ 2.900,00	€ 15.950,00
camera (piano terzo)	12,58	€ 2.900,00	€ 36.482,00
bagno (piano terzo)	5,06	€ 2.900,00	€ 14.674,00
sala (piano terzo)	26,93	€ 2.900,00	€ 78.097,00
terrazzo (piano terzo)	12,15	€ 2.900,00	€ 35.235,00
Balcone 1 (piano terzo)	0,38	€ 2.900,00	€ 1.087,50
Balcone 2 (piano terzo)	2,01	€ 2.900,00	€ 5.820,30
totale	89,98		€ 260.947,80

- Valore a corpo:	€ 260.947,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 260.947,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 260.947,80

B. Posto Auto esterno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

descrizione (subalterno n. 15)	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
posto auto esterno (piano terra)	6,00	€ 2.900,00	€ 17.400,00
totale	6,00		€ 17.400,00

- Valore a corpo:	€ 17.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 17.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 17.400,00

RIEPILOGO :

id	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A – sub. 13	appartamento e ripostiglio	109,58	€ 260.947,80	€ 260.947,80
corpo B – sub. 15	posto auto esterno	12,00	€ 17.400,00	€ 17.400,00
totale		121,58		€ 278.347,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Sanatorie o Demolizione e ripristini

€ 10.000,00

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 26.834,78



Totale Valore dell'immobile

€ 241.513,02

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 242.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 30/03/2026

Codice documento: E118-00-00129-001

Il presente lotto si compone di 11 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Documentazione anagrafe;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza;
- 9 - Ape redatta dalla sottoscritta Ctu n. 00671-651297-2025
- 10 - Spese condominiali.

Il perito

Geom. Michela Botteghi

