

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**

**...OMISSISS...**

contro

**...OMISSISS...**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. **59/2021**

**Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Avv. KRISTEL TORRI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**INTEGRAZIONE**  
**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli*  
*iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati*  
*della provincia di Rimini al N. 921*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462*  
*C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*

*con studio in Rimini Via Lince n. 32*  
*telefono e fax: 0541-775934*  
*email : albertovandelli@inwind.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Beni in Riccione (RN) via Flaminia n. 175**  
**Lotto Unico**

La presente relazione viene redatta in aggiornamento alla relazione depositata in data 20/02/2022 a seguito delle risultanze dell'attività di rilievo topografico dello stato di fatto reso necessario per l'approntamento delle pratiche di aggiornamento catastale, come meglio si evince dall'elaborato grafico allegato alla presente.

In particolare si è accertato che a seguito degli interventi edilizi di recupero dei fabbricati, eseguiti congiuntamente con la proprietà confinante, sono stati realizzati ampliamenti dei fabbricati sulla corte comune di entrambe le proprietà, pertanto vista la promiscuità delle proprietà interessate alla redazione delle pratiche di aggiornamento catastale non si procede con la redazione delle stesse come disposto dal G.E. in data 26/09/2022. Sarà onere dell'aggiudicatario in accordo con la proprietà confinante eseguire le pratiche (urbanistiche, catastali e notarili) necessarie per addivenire alla corretta intestazione delle porzioni di immobile edificato su corte comune, previa regolarizzazione urbanistica dei manufatti edificati ove possibile o rimozione degli stessi.

La situazione accertata comporta una rettifica della precedente valutazione, in particolare si elimina l'incidenza della corte in quanto parte comune e si applica una maggiore decurtazione sul valore di stima in ragione dell'ulteriore onere derivante dalla necessità di procedere alla regolarizzazione dell'intestazione delle porzioni di fabbricato edificate su corte comune, attività amministrative che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

| Destinazione   | Sup. Netta | H.                  | P. | Esp. | Condizioni | Sup. Lorda | Coeff. | Superficie Equivalente |
|----------------|------------|---------------------|----|------|------------|------------|--------|------------------------|
| SOGGIORNO      | 14,86      | 2,70                | T  | NO   | discrete   | 48,21      | 1,00   | 48,21                  |
| CUCINA         | 12,04      | 2,70                | T  | -    | discrete   |            |        |                        |
| CAMERA 1       | 10,90      | 2,70                | T  | NE   | discrete   |            |        |                        |
| BAGNO          | 2,56       | 2,70                | T  | NE   | discrete   | 5,83       | 0,00   | 0,00                   |
| LOGGIA         | 195,00     | 2,70                | T  | NE   | discrete   |            |        |                        |
| CAMERA 2       | 14,86      | min2,47<br>max3,72  | 1  | NO   | discrete   | 50,72      | 1,00   | 50,72                  |
| DISIMPEGNO     | 3,32       | min,3,72<br>max4,13 | 1  | -    | discrete   |            |        |                        |
| BAGNO          | 4,24       | min,3,72<br>max4,13 | 1  | -    | discrete   |            |        |                        |
| CAMERA 3       | 13,76      | Min,3,20<br>max4,13 | 1  | NE   | discrete   |            |        |                        |
| BALCONE 1      | 3,15       | 0,00                | 1  | NO   | discrete   | 8,25       | 0,00   | 0,00                   |
| BALCONE 2      | 5,10       | 0,00                | 1  | NE   | discrete   |            |        |                        |
| EX PORTICO     | 2,18       | 2,70                | T  | NE   |            | 2,50       | 0,50   | 1,25                   |
| <b>Totale:</b> |            |                     |    |      |            |            |        | 100,18                 |

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                          | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione                            | 100,18                 | €2.000,00       | €200.360,00        |
| - Valore corpo:                       |                        |                 | €200.360,00        |
| - Valore complessivo intero:          |                        |                 | €200.360,00        |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                        |                 | €200.360,00        |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile   | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | abitazione | 100,18                 | €200.360,00                   | €200.360,00            |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 25% calcolata sul valore complessivo di stima per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.):

**Si precisa che si è ritenuto necessario applicare una maggiorazione alla percentuale di riduzione, già prevista del 10%, in ragione della complessità della situazione amministrativa ed urbanistica del compendio immobiliare, che rende non definibile una puntuale valutazione dei costi, sia per quanto riguarda le opere di demolizione che per eventuali oneri e/o sanzioni da corrispondere alla pubblica amministrazione.**

€200.360,00 x 25% =

€ 50.090,00

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

€ 150.270,00

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato:

€ 150.000,00

La presente relazione si compone di n. 4 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

1. Elaborato grafico SDF
2. Elaborato grafico Proprietà

Rimini 12 Ottobre 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Perito  
Geom. Alberto Vandelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avvocato Kristel Torri  
Perito: Geometra Alberto Vandelli