TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[redacted]

Contro

XXXXX

N. Gen. Rep. **000166/15**

(Aggiornamento Settembre 2026 al solo Lotto 1)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA STORTONI
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N 1605
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 56
C.F. STRNDR85B06H294P

con studio in Rimini (Rimini) via Buozzi n° 4
telefono: 0541/735557
cellulare: 3495366115
email: geom.andreastortoni@gmail.com
pec: andrea.stortoni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Comune di Mondaino (Rimini) Piazza Montebello n° 4

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Mondaino, Piazza Montebello n° 4;
Composto da unità immobiliare sita su tre livelli, al piano terra, piano primo, e piano secondo con accesso tramite scala esterna (da corte ad uso comune al piano terra). Composto al piano terra da cantina e scala interna per accedere al piano primo; al piano primo è composta da ampio soggiorno asservito da balcone, cucina, anti bagno e bagno, vano scala per accedere al piano secondo; il piano secondo è composto da tre camere di cui una asservita da balcone, studio con balcone, bagno, disimpegno. Vi è anche una piccola nicchia, rialzata rispetto al livello della pavimentazione del piano secondo, con una piccola scala mobile per accedere al piano sottotetto con h max. = 1,75 (come da rilievo) e h min. 0,20. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **197,39;**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio3, Mappale 632, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 8,5 Piano T-1-2- 3, Rendita € 343,29.

Confini:
Lato Nord – Ovest confinante con fabbricato identificato al Foglio 3Particella 358.
Lato Sud – Ovest confinante con strada pubblica.
Lato Sud – Est con confinante con fabbricato identificato al Foglio 3Particella 1541.
Lato Nord – Est confinante con fabbricato identificato al Foglio 3Particella 633

B. Piena proprietà per la quota di 1/1di garage sito in Comune di Mondaino, Piazza Montebello n° 4.
Il garage è sito al piano terra con accesso tramite cancello carrabile su Piazza Montebello.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **11,00**

Identificato al catasto fabbricati: Foglio3 Mappale 632, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 22 Piano T Rendita € 51,13.

Confini:
Lato Nord – Ovest confinante con fabbricato identificato al Foglio 3 Particella 358.
Lato Sud – Ovest confinante con strada pubblica.
Lato Sud –Est con confinante con fabbricato identificato al Foglio 3 Particella 1541.
Lato Nord – Est confinante con fabbricato identificato al Foglio 3 Particella 633.

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte esterna presso il Comune di Mondaino, Piazza Montebello n° 4.
La corte è posizionata al piano terra con accesso tramite cancello carrabile e cancellino pedonale su Piazza Montebello. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,70;**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio3, Mappale 632, Subalterno 7, Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.);

Confini:
Lato Nord – Ovest confinante con fabbricato identificato al Foglio 3 Particella 358.
Lato Sud – Ovest confinante con strada pubblica.
Lato Sud – Est con confinante con fabbricato identificato al Foglio 3 Particella 1541.
Lato Nord – Est confinante con fabbricato identificato al Foglio 3 Particella 633.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto al quesito 1 di cui all'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, planimetrie catastali, estratti di mappa.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:
I debitori risultano essere comproprietari dei beni siti nel sopracitato comune (estratto del Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegati).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Residenziale a traffico discreto con scarsi parcheggi.
Servizi della zona:	A pochi km si trova il centro di Mondaino, con supermercato (discreto), negozi al dettaglio (discreto), spazi verdi (scarso).
Caratteristiche zone limitrofe:	Centro Urbano di Mondaino,
Collegamenti Pubblici:	Tram e Autobus (km 1)

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXX in qualità di comproprietario del bene

Occupato da XXXXX in qualità di comproprietaria del bene

Occupato da XXXXX residente in loco.

Occupato da XXXXX residente in loco.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted], contro XXXXX a firma del Tribunale Civile di Rimini in data 01/06/2010 ai nn.1081 trascritta a Rimini il 01/06/2010 ai nn. 8596/2058
Importo capitale: € 21.525,90
Importo ipoteca: € 42.000,00

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale Civile di Rimini in data 09/12/2010 ai nn. 6297/2010 trascritta a Rimini il 13/12/2010 ai nn. 19290/4401
Importo capitale: € 48.246,61
Importo ipoteca: € 60.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted] con sede a [redacted] (RN) contro XXXXX a firma del Tribunale Civile di Rimini in data 03/05/2011 ai nn. 845/2011 trascritta a Rimini il 09/05/2011 ai nn. 6839/1575
Importo capitale: € 56.340,76
Importo ipoteca: € 115.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da 726verbale di pignoramento immobile a favore di [redacted] con sede a [redacted] (RN) contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 25/06/2015 ai nn 2211/2015 iscritto a Rimini in data 30/06/2015 ai nn. Reg. Gen. 7887; Reg. Part. 5026.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

ATTO TRA VIVI derivante da **Convenzione** a favore di COMUNE DI MONDAINO Cod. Fisc. 00664480407 contro XXXXX, XXXXX, XXXXX, a firma del Notaio Dott. [redacted] in data 02/04/1996, Rep. n. 19473 e in data 04/04/1996, Rep. n. 19484, presentato in data 03/05/1996, Reg. Gen. 3782, Reg. Part. n. 2756
Durata: 20 anni (**come anche indicato nella convenzione allegata agli atti della perizia**)
Canone Locazione: £ (lire) 547.938,00
Attualmente la detta Convenzione stipulata non risulta essere efficace
(*Fanno parte della suddetta convenzione anche soggetti non facenti parte del pignoramento*)

ATTO TRA VIVI derivante da **Costituzione di Fondo Patrimoniale** a favore di XXXXX a firma del Notaio Dott. [redacted] in data 20/11/2007 e trascritto in data 27/11/2007, Rep. n. 236031/24738, Reg. Gen. n. 19859 e Reg. Part. n.10991; (*Fanno parte del suddetto atto anche degli immobili non facenti parte del pignoramento*)
Annotazione presentata il 24/07/2009 derivante da Modifica Fondo Patrimoniale a firma del Notaio Dott. [redacted] in data 1606/2009, Rep. n. 240783/27109, Reg. Gen. n. 13047 e Reg. Part. n. 2480; (*Cessazione del fondo patrimoniale limitato alla piena proprietà della porzione del fabbricato sito nel Comune di Santarcangelo di Romagna, Foglio 10, Particella 231 e Sub. 15 e 41*)
Annotazione presentata il 26/04/2016, Reg. Gen. 5426, Reg. Part. 1105, derivante da inefficacia relativa ex art.2901 C.C. Con sentenza n. 1411/2014 del Tribunale di Rimini è stata accolta la domanda della [redacted] e dichiarato inefficace l'atto di costituzione del fondo patrimoniale del 20/11/2007. Sentenza depositata in cancelleria il 03/12/2014 e passata in giudicato il 18/03/2016; [redacted]

DOMANDA GIUDIZIALE derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [redacted] con sede a [redacted], Cod. Fisc. [redacted] e contro XXXXX e XXXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 08/11/2012 e presentata il 26/11/2012, Rep. n. 12897/2012, Reg. Generale n.15421e Reg. Part. 10153
(Fanno parte del suddetto atto anche degli immobili non facenti parte del pignoramento)

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.429,00, di cui € 1.629,00 per diritti e imposte € 800,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 42.000,00	€ 210,00	€ 94,00	€304,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	€ 300,00	€ 94,00	€ 394,00
Ipoteca giudiziale	€ 115.000,00	€ 575,00	€ 94,00	€ 669,00
Pignoramento			€ 262,00	€ 262,00
Totale				€ 1.629,00
Onorari	N° formalità	4 x € 200,00		€ 800,00
TOTALE GENERALE				**€ 2.429,00**

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 13/07/2026

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Sub. 8 – Abitazione:

Al Piano Terra, è stato demolito totalmente il muro in bossole da cm 10 circa, muro divisorio tra il vano adibito a garage-cantina e il vano adibito a servizi tecnologici (diciture riportate nel Progetto depositato in Comune). E' stato realizzato, in assenza di Titoli Abilitativi, un piccolo bagno al posto del vano adibito a servizi tecnologici. *(si consiglia il suo ripristino).*

Al Piano Primo, le dimensione delle due aperture del vano cucina sono diverse da quanto indicato nel progetto. Entrambe le misure non rientrano nelle tolleranze delle normative vigneti, la stessa situazione è presente anche per il portone d'ingresso.

Nello stesso piano, è stata demolita piccola parete divisoria nell'antibagno. *(si consiglia pratica in sanatoria).*

Nella corte esterna (sub.7), sul fronte del fabbricato, è stato realizzato un piccolo ripostiglio con struttura in pannelli di legno avente dimensioni circa 1,00 x 1,40 con altezza di circa h 1,95 (*si consiglia suo smontaggio essendo in assenza di Titoli Edilizi*) inoltre nel sottoscala (sempre nella corte esterna) per accedere al piano primo è stato realizzato un altro piccolo ripostiglio in struttura lignea, entrambi i manufatti sono in assenza di Titoli Edilizi Abilitativi presentati in Comune.

Al Piano Primo ove vi è l'altra parte della corte esterna (sono su due livelli distinti) è stata realizzata una tettoia in ferro e materiale plastico avente una superficie di circa mq. 9,25.

Al Piano Secondo le dimensione delle due aperture del vano adibito a bagno e del vano adibito a camera sono diverse da quanto indicato nel progetto. Entrambe le misure non rientrano nelle delle normative vigenti. Nel bagno è presente anche una piccola colonna nell'angolo non segnalata nel progetto, *(si consiglia pratica in sanatoria).* Nel balcone, prospicente allo studio, è presente una piccola porzione di muretto/parapetto probabilmente sanabile con Titolo Edilizio.

Al Piano Sottotetto, la quota di colmo, riportata nel progetto è difforme da quanto rilevata.

Nella corte esterna, è stato realizzato, tra il muro di confine con altra proprietà, un nuovo accesso pedonale prospicente Piazza Montebello, al quale si accede tramite salita/scivolo, costruito da muro di contenimento realizzato presumibilmente in blocchi prefabbricati in cemento e ancoraggi in ferro armato (vedi foto allegate)

Sub. 9 – Garage:

Al Piano Terra, è stato realizzato un ripostiglio con materiali lignei senza presentazione di Titoli Edilizi in Comune.

Si consiglia il suo smontaggio per riportare lo stato attuale come da progetti autorizzativi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pratica Urbanistica in Sanatoria (compreso oneri): € 5.500,00
Smontaggio Bagno (P.T. zona garage/cantina): € 3.500,00
Smontaggio Legnaia, ripostiglio sottoscala,
strutture metalliche esterne, gazebi e altri ripostigli: € 2.000,00
Ripristino Scivolo e Cancellata: € 12.000,00
Aggiornamento Abitabilità/Agibilità: € 2.500,00
Pratica Sismica (se necessaria e richiesta): € 2.000,00
Totali Costi. € 27.500,00

(Alla data del nuovo sopralluogo avvenuto nel mese di Novembre 2024, si evidenzia che le difformità riscontrante al Punto 4.3.1 sussistevano ancora).

Si precisa di incaricare un tecnico di fiducia per la presentazione di pratica in sanatoria per la sistemazione delle opere descritte, eseguire una quantificazione corretta di oneri, competente, costi e spese dopo confrontato con tecnici comunali.
E' necessario valutare con il tecnico comunale, una volta presentata la pratica di sanatoria la richiesta di un eventuale nuova pratica o aggiornamento della richiesta del certificato di abitabilità-agibilità già presentato.

Si riporta la risposta ricevuta da parte del tecnico comunale del Comune di Mondaino in riferimento al deposito della domanda di richiesta del certificato di Abitabilità-Agibilità dell'immobile oggetto di perizia:

Buongiorno
Dopo aver recuperato dagli archivi le pratiche di riferimento, siamo a confermare che non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità/abitabilità, ma la documentazione era completa e quindi, la normativa dell'epoca prevedeva in mancanza di un rifiuto o di una richiesta di integrazioni, che l'agibilità si intendesse comunque acquisita per ***silenzio-assenso,*** *dopo un periodo di 60 giorni. I lavori devono quindi, considerarsi conclusi. Poi se vi sono state delle modifiche successive al Titolo abilitativo e se vi sono delle successive Pratiche edilizie sull'immobile, suppongo che lo abbiate già appurato all'epoca dell'accesso agli atti.*

Tanto si doveva.

Cordiali saluti

Ing. [redacted]
Resp. Area Tecnica e Manutentiva
Comune di Mondaino
Provincia di Rimini

4.3.2. Conformità catastale:
Aggiornamento Catastale eseguito, variazione in atti dal 21/06/20218 prot. RN0034098 per il Sub. 8 – (Appartamento) e in atti dal 21/06/2018 prot. n. RN0034089 Sub. 9 – (Garage).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 00,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXX

XXXXX

6.2 Precedenti proprietari:

Tramite Atto di divisione XXXXX e XXXXX ottennero l'intera proprietà (pari alla quota di 1/2 ciascuno) a firma del Notaio [redacted] in data 20/02/1999, Rep. n. 24400, Reg. gen. n. 2999, Reg. part. n. 1880 presentato in data 23/03/1999 a favore di XXXXX e XXXXX (*relativamente all'unità negoziale 1*), XXXXX e XXXXX (*relativamente all'unità negoziale 2*), XXXXX e XXXXX (*relativamente all'unità negoziale 3*) contro XXXXX, XXXXX, XXXXXX,

XXXXX e XXXXX ottennero parte della proprietà tramite atto di compravendita presentato in data 08/07/1993 a firma del Notaio [redacted] con Rep. n. 7809, Reg. gen. 4795, Reg. Part. 3448 tramite il quale XXXXX e XXXXX vendettero l'intera proprietà riguardante appezzamento di terreno edificabile identificato al Catasto Terreni, Comune di Mondaino, Foglio 3, Particella 632 (ex 225/a) a XXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 197/1994 del 06/09/1994: Progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Montebello, di piani 3 – tri-famigliare (progetto di n. 3 alloggi a schiera). Richiedenti Sig.ri: XXXXX.

P.E. n. 197bis/1996 del 09/01/1997: Progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Montebello, di piani 3 – tri-famigliare (progetto di n. 3 alloggi a schiera). Richiedenti Sig.ri: XXXXX

Richiesta di Certificato di abitabilità/agibilità – totale presentato in data 29/04/1998, prot. n. 2307: La richiesta del certificato è in riferimento al progetto n. 197/1994 del 06/09//1994 prot. n. 4469 e sua successiva variante n. 197bis/1996 del 16/12/1996, prot. n. 6229 in riferimento a lavori di costruzione di fabbricato residenziale di n. 3 alloggi a schiera sito nel Comune di Mondaino, Via Montebello. Richiedenti sig.ri: XXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Piena proprietà per la quota di 1/1di appartamento sito in Comune di Mondaino, Piazza Montebello n° 4.
Composto da unità immobiliare sita su tre livelli, al piano terra, piano primo, e piano secondo con accesso tramite scala esterna (da corte ad uso comune al piano terra). Composto al piano terra da cantina e scala interna per accedere al piano primo; al piano primo è composta da ampio soggiorno asservito da balcone, cucina, anti bagno e bagno, vano scala per accedere al piano secondo; il piano secondo è composto da tre camere di cui una a balcone, studio con balcone, bagno, disimpegno.
Vi è anche una piccola nicchia, rialzata rispetto al livello della pavimentazione del piano secondo, con una piccola scala mobile per accedere al piano sottotetto con h max. = 1,75 (come da rilievo) e h min 0,20
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **197,39**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 3 Mappale 632 Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 8,5 Piano T-1-2- 3, Rendita €343,29.

PIANO TERRA-PIANO PRIMO- PIANO SECONDO - PIANO SOTTOTETTO

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina p. terra	Sup. reale lorda	47,51	0,40	19,00
Vano Scala p. terra	Sup. reale lorda	2,43	0,40	0,97
Bagno (realizzato nuovo) p. terra	Sup. reale lorda	6,58	0,40	2,63
Soggiorno p. primo (p. rialzato)	Sup. reale lorda	48,31	1,00	48,31
Balcone (Soggiorno) p. primo (p. rialzato)	Sup. reale lorda	6,90	0,50	3,45
Cucina p. primo (p. rialzato)	Sup. reale lorda	20,21	1,00	20,21
Anti – Bagno p. primo (p. rialzato)	Sup. reale lorda	2,83	1,00	2,83
Bagno p. primo (p. rialzato)	Sup. reale lorda	7,15	1,00	7,15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio p. secondo	Sup. reale lorda	11,27	1,00	11,27
Balcone (Studio) p. secondo	Sup. reale lorda	7,73	0,50	3,86
Camera 1 p. secondo	Sup. reale lorda	18,30	1,00	18,30
Camera 2 p. secondo	Sup. reale lorda	12,80	1,00	12,80
Balcone (Camera 2) p. secondo	Sup. reale lorda	5,55	0,50	2,77
Camera 3 p. secondo	Sup. reale lorda	12,03	1,00	12,03
Disimpegno p. secondo	Sup. reale lorda	9,40	1,00	9,40
Bagno p. secondo	Sup. reale lorda	7,34	1,00	7,34
Nicchia	Sup. reale lorda	1,88	0,25	0,47
Sottotetto	Sup. reale Lorda	73,04	0,20	14,60
	Sup. reale lorda	**301,26**		**197,39**

Destinazione urbanistica:
Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Mondaino è il *PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)*
L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come ***Tav. 2.1 Capoluogo Ambito* Zona B2 Sottozone Urbane** a bassa densità delle ***Norme di Piano***

Descrizione **Garage** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1di garage sito in Comune di Mondaino, Piazza Montebello n° 4

Il garage è sito al piano terra con accesso tramite cancello carrabile su Piazza Montebello.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **11,00**

Identificato al catasto fabbricati: Foglio 3 Mappale 632, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 22,00 Piano T Rendita € 51,13.

PIANO TERRA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage p. terra	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
	Sup. reale lorda	**22,00**		**11,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione **Corte** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di corte esterna presso il Comune di Mondaino, Piazza Montebello n° 4.
La corte è posizionata al piano terra con accesso tramite cancello carrabile e cancellino pedonale su Piazza Montebello. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **31,70;**

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio3, Mappale 632, Subalterno 7, Bene Comune Non Censibile;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corte esterna p.terra e p.primo	Sup. reale lorda	317,00	0,10	31,70
	Sup. reale lorda	**317,00**		**31,70**

Destinazione urbanistica:
Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Mondaino è il *PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)*
L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. alla tavola identificata come ***Tav. 2.1 Capoluogo Ambito* Zona B2 Sottozone Urbane** a bassa densità delle ***Norme di Piano***

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali: materiale: cemento armato condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde inclinate, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, protezione: serrande, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica in cotto, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: mattonelle di granagliato, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia
condizioni: buone
Idrico: tipologia: sottotraccia
alimentazione: caldaia
condizione: buone
Note:

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti di seguito precisate. Dall'indagine è scaturito che il mercato immobiliare delle civili abitazioni appare ancora stagnante per l'abbondante offerta e la domanda fiacca. L'indagine presso le agenzie immobiliari ed il rapporto del 1° semestre 2025 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano valori unitari oscillanti tra € 850,00 ed € 1.250,00 al metro quadrato. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, a seguito di consultazioni con agenzie immobiliari di zona verrà assunto per la stima un valore di € 750,00 al metro quadrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Mondaino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	**Appartamento**	197,39	€ 750,00	**€ 148.042,50**
B	**Garage**	11,00	€ 750,00	**€ 8.250,00**
C	**Corte Esterna**	31,07	€ 750,00	**€ 23.302,50**
	Totale			**€ 179.595,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: **€ 179.595,00**

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 27.500,00**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.209,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 136.800,00**

La presente relazione si compone di 11 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Progetti e Autorizzazioni Edilizie
2. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
3. Documentazione Fotografica
4. Certificato Energetico
5. Visure e Planimetrie Catastali
6. Altri certificati e documentazioni

Relazione lotto unico creata in data 15/12/2025

il perito
Geom. Andrea Stortoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009