



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



**Esecuzione Forzata**

promossa da:

...

**contro:**

...

N. Gen. Rep. 000047/2024



Giudice **Dr.ssa Corvetta Maria Carla**  
Custode Giudiziario **Avv. Laganella Gianluca**

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico Incaricato : **Geom. Botteghi Michela**  
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](mailto:michela.botteghi@geopec.it)  
[geom.mb@libero.it](mailto:geom.mb@libero.it)*



Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)  
Relazione lotto 001 creata in data 16/09/2024  
Codice documento: E118-00-000047-001



Giudice: Dr.ssa Corvetta Maria Carla  
Custode: Avv. Laganella Gianluca  
Perito: Geom. BOTTEGHI MICHELA

1 di 10



**Beni in Rimini (RN), Via Apollonia n. 54  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villino, sito in Rimini (RN), loc. Torre Pedrera monte, Via Apollonia n. 54.

Composto da **Villino con cantina, posto su due piani fuori terra e cantina al piano interrato:**

piano interrato: cantina, con accesso da scala esterna;

piano terra: soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, bagno, camera, lavanderia e vano scala interna per l'accesso al piano primo;

piano primo (sottotetto): disimpegno, n. 4 camere, di cui una con terrazzo, n. 2 bagni ;

corte esterna con marciapiede.

**Il villino sviluppa una superficie netta complessiva di circa 178,12 mq, con 18,32 mq di interrato, con 8,30 mq di terrazzo e con 183,52 mq di corte esterna/marciapiede.**

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 28, particella n. 299, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 8 vani, superficie catastale totale 153 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 137 mq, rendita € 475,14, Via Apollonia n. 54, Rimini.

Intestato a ...

Confini *appartamento*: confina con particella n. 2176, n. 2217, n. 2178, n. 274, n. 2180, n. 485 e via Apollonia, salvo altri.

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

La sottoscritta 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:**

I debitori ...

La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Servizi della zona:

zona periferica a traffico locale con parcheggi 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, Viserba, Santarcangelo di R., Savignano sul R., Bellaria I.M., San Mauro Pascoli

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

centro città, mare

le attrazioni presenti sono: spiaggia, città,

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,17), ferrovia (0,50), porto (8,90), autostrada (4,20).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile in oggetto risulta essere occupato dai debitori senza titolo. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 19/08/2024, a seguito di istanza del 06/08/2024 prot.n.70144/2024, ove si evince che è presente un **contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Rimini in data 23/12/2020 serie 3T n. 9734 (fine locazione 21/12/2024), conduttore ...**

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 22 Dicembre 2020 al 21 Dicembre 2024 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto

Giudice: Dr.ssa Corvetta Maria Carla

Custode: Avv. Laganella Gianluca

Perito: Geom. BOTTEGHI MICHELA

2 di 10

motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

*Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.600,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n.12 rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna, scadente il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'istat.*

Si veda allegato 6 per ogni altra specifica relativamente al contratto.

#### 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 volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ...** (sede in Arezzo, domicilio ipotecario eletto in Rimini in Via Andrea Doria n. 9, CF 00367210515) **contro ...** atto notarile a rogito del Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro del 12/03/2009 repertorio n. 27528/10945, iscrizione nn. 4449/829 del 13/03/2009, importo complessivo: € 360.000,00, importo capitale: € 180.000,00, mutuo durata 15 anni, gravante sui beni posti in Rimini in Via Apollonia n. 54, identificati catastalmente al foglio n. 28 particella n. 299.

**Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ...** (sede in Arezzo, domicilio ipotecario eletto in Rimini in Via Andrea Doria n. 9, CF 00367210515) **contro ...** atto notarile a rogito del Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro del 15/07/2009 repertorio n. 27991/11286, iscrizione nn. 12577/2618 del 15/07/2009, importo complessivo: € 400.000,00, importo capitale: € 200.000,00, mutuo durata 22 anni, gravante sui beni posti in Rimini in Via Apollonia n. 54, identificati catastalmente al foglio n. 28 particella n. 299.

**Ipoteca volontaria derivante da unilaterale di concessione di ipoteca a favore di ...** (sede in Forlì, domicilio ipotecario eletto in Forlì in Corso della Repubblica n. 14, CF 00182270405) **contro ...** atto notarile a rogito del Notaio Bernardi Fabbrani Pietro del 18/11/2010 repertorio n. 29942/12639, iscrizione nn. 18634/4259 del 30/11/2010, importo complessivo: € 150.000,00, importo capitale: € 75.000,00, mutuo durata 5 anni, 11 mesi e 13 giorni, gravante sui beni posti in Rimini in Via Apollonia n. 54, identificati catastalmente al foglio n. 28 particella n. 299.

**Ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di ... contro ...** atto emesso da Equitalia Servizio di Riscossione s.p.a. del 07/06/2017 repertorio n. 1369/13717, iscrizione nn. 7549/1352 del 09/06/2017,

importo complessivo: € 333.819,38,

importo capitale: € 166.909,69,

gravante sui beni posti in Rimini in Via Apollonia n. 54, identificati catastalmente al foglio n. 28 e particella n. 299 e sui beni di Bellaria-Igea Marina identificati catastalmente al foglio n. 6, particella n. 1132 subalterni n. 4 e n. 8.

**Ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di ... contro ...**

atto emesso da Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia s.p.a. del 10/08/2023 repertorio n. 804, iscrizione nn. 13245/1799 del 14/08/2023

importo complessivo: € 51.920,18,

importo capitale: € 25.960,09,

gravante sui beni posti in Rimini in Via Apollonia n. 54, identificati catastalmente al foglio n. 28 particella n. 299.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ... contro ...**

a firma di ufficiale giudiziario del 30/03/2024, numero di repertorio 1000 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini, trascrizione nn. 6529/4724 del 07/05/2024,

gravante sui beni posti in Rimini in Via Apollonia n. 54, identificati catastalmente al foglio n. 28 particella n. 299.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso a favore ... contro ...** del 10/03/2010, numero rep. 4439/2563, Notaio Dott. Bernardi Fabbrani Pietro, di Rimini, trascritto il 23/03/2010 nn. 4439/2563.

...hanno costituito servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo gravante su fascia di terreno larga complessivamente 3,00 mt (ha 00.03.30) facente parte della particella in oggetto (particella n. 299) a favore dell'u.i. foglio 28 mappale 485 sub 1.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.515,70, 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 volontaria	€ 360.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	€ 400.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	€ 150.000,00		35,00	35,00
ipoteca legale	€ 333.819,38	0,005	94,00	1.763,10
ipoteca legale	€ 51.920,18	0,005	94,00	353,60
pignoramento			294,00	294,00
<b>totale</b>				<b>2.515,70</b>

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 06/08/2024 è allegato al numero 7.

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

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 06/08/2024 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto.

Le difformità riscontrate sono:

- realizzazione di pozzo esterno,
- difformità esterne marciapiede esterno realizzato a una quota più bassa,
- demolizione scala esterna lato sinistro,

- difformità aperture esterne ed interne, sia al piano terra che al piano primo,
- diversa distribuzione interna sia al piano terra che primo (sottotetto),
- difformità altezza interna al piano primo (sottotetto),
- realizzazione di camere al piano primo (sottotetto), al posto di ripostigli,
- diversa altezza esterna totale del fabbricato, innalzamento del fabbricato.

In data 20/09/2024 è stato chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini se tali opere fossero sanabili ed l'eventuale spesa indicativa.

Relativamente alla formazione del pozzo è necessario effettuare una comunicazione della presenza del pozzo e istanza di autorizzazione ad Arpae.

In data 08/10/2024 a seguito di incontro con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini è emerso che, l'innalzamento del fabbricato non risulta sanabile tramite pratica edilizia in quanto attualmente presenta una altezza maggiore rispetto allo stato di fatto legittimato (circa 60 cm al colmo e circa 75 e non ha le distanze minime previste da Codice Civile per la sopraelevazione del fabbricato.

**Pertanto si dovrà procedere con il ripristino dello stato di fatto dei luoghi come da stato di fatto legittimato (ripostigli) consistente nel ribassamento della copertura con supportato da pratica sismica, per il piano sottotetto (ad uso camere e bagni) ed il ripristino delle difformità al piano terra. Si stimano indicativamente € 245.000,00 per le opere di demolizione e di ripristino dello stato di fatto legittimato.**

Diversamente qualora sia possibile ottenere la dichiarazione di indemolibilità delle opere difformi e non sanabili da parte di un tecnico strutturista, una volta valutata dallo stesso la fattibilità sismica dell'intervento con relativa pratica, si potrà avviare la procedura all'ufficio controlli edilizi con l'applicazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art.15 della LR Emilia Romagna n.23/2004.

**Sentiti i controlli edilizi in data 29/10/24 si stima indicativamente la sanzione amministrativa, compresa la sanzione per gli altri abusi al piano terra, e compresa l'ordinanza pari a € 270.000,00, oltre a € 2.210,00 per il contributo di costruzione; totale € 272.210,00.**

**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.**

#### 4.3.2. *Conformità catastale: non conforme*

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 09/07/2024, si è potuto riscontrare che non è presente la conformità con lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono:

- diversa distribuzione interna,
- diverse distribuzione aperture esterne,
- demolizione scala esterna per accedere al piano primo,
- realizzazione scala interna per accedere al piano primo,
- realizzazione pozzo.

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, **al terreni tipo mappale € 800,00, oltre diritti catastali e variazione al catasto urbano € 600,00 , oltre ai diritti catastali.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è presente l'amministratore condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. Attuali Proprietari:**

... in regime di comunione dei beni dal 05/05/1980 ad oggi,  
dati derivanti da atto pubblico del 05/05/1980, rep. n. 7874/2957, Notaio Nicoletti Giovanna, trascritto alla  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 07/05/1980, vol. 3638, art. 3018.

**6.2. Precedenti Proprietari:**

...  
proprietario per 1/1 fino al 05/05/1980.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. Decisione circa domanda di costruzione n. 783 del 27/05/1958**, intestata a ..., opere di costruzione  
di fabbricato di un piano con sottotetto a Torre Pedrera.

**P.E. Decisione circa domanda di costruzione in variante n. 957 del 18/07/1958**, intestata a ..., opere di  
costruzione di vano scantinato.

**P.E. Concessione edilizia prog. n. 668/76, prot. n. 2462 del 07/07/1976**, intestata a ... negato il rilascio  
del permesso di costruire.

**P.E. Esecuzione delle opere prot. n. 17692, prog. n. 7792 del 14/07/1992**, intestata a ...opere di  
manutenzione straordinaria per demolizione e ricostruzione di recinzione esterna.

**P.E. Concessione edilizia prog. n. 220/93, prot. n. 24173/92 del 31/07/1992**, intestata a..., negato il  
rilascio del permesso di costruzione.

**P.E. Concessione edilizia in sanatoria n. 04604 del 04/01/1993, prot. n. 0022273/87, reg. n. 25957 del  
30/09/1986**, intestata a ..., opere di ampliamento, ristrutturazione e modifiche estetiche, sanatoria tombale.

**P.E. DIA Denuncia di inizio attività n. 428/03 del 01/04/2003**, intestata a ... inammissibile per opere di  
innalzamento della quota al colmo con modifica della sagoma.

**P.E. DIA Denuncia di inizio attività n. 609/2003, prot. n. 81897 del 06/05/2003**, intestata a ..., opere di  
manutenzione straordinaria con demolizione e ricostruzione copertura esistente, modifiche interne ed  
esterne, demolizione e ricostruzione solaio tra il piano terra e il sottotetto.  
Di tale pratica non è stata pervenuta la documentazione strutturale.

**P.E. DIA Denuncia di inizio attività n. 875/2004, prot. n. 127448 del 14/07/2004**, variante alla Dia  
prot. n. 81897 del 06/05/2003, intestata a ... opere di realizzazione di nuova apertura nella recinzione  
esterna.

**Certificato di Abitabilità n. 943 del 25/10/1962**, intestata a ..., riferita al titolo n. 957/1958,  
abitabilità per n. 5 vani di cui n. 3 stanze e n. 2 accessori.

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano interrato, terra e primo (sottotetto), in Rimini (RN),  
Via Apollonia n. 54.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1958, desumibile dal progetto concessione n. 783/1958.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, l'appartamento ha un'altezza interna al piano interrato di  
1,55 m, al piano terra di 2,71 m e al piano primo (sottotetto) una altezza minima di 2,03 m e una massima di 3,78 m.

**Destinazione Urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Rue Rimini adottato in forza di delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011 e approvazione delibera del C.C. n. 16 del 15/03/2016, ultima Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio adozione con delibera del C.C. n. 4 del 15/02/2020 e approvazione con delibera del C.C. n. 9 del 25/03/2021.

L'immobile è identificato nell'ambito Auc1 – ambiti consolidati costruiti da tessuto di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatori.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 52.

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE (hmax preesistente), hmax art. 7 della L.R. 20/2000 preesistente incrementata di 3 mt.

Vincoli:

- n. 5: zona di particolare interesse paesagistico-ambientale, vincolo di Rue,
- grado di potenzialità basso,
- n. 40: zona di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso idropotabile in servizio,
- n. 67: Via Apollonia è area di interesse strategico ai fini della protezione civile, vie di fuga.

Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c7, e1, e4.

descrizione	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
corte 1 (piano terra)	sup. reale netta	58,88	0,10	5,89
corte 2 (piano terra)	sup. reale netta	83,14	0,10	8,31
marciapiede esterno (piano terra)	sup. reale netta	41,50	0,10	4,15
soggiorno (piano terra)	sup. reale netta	41,68	1,00	41,68
disimpegno 1 (piano terra)	sup. reale netta	1,90	1,00	1,90
cucina (piano terra)	sup. reale netta	16,48	1,00	16,48
bagno 1 (piano terra)	sup. reale netta	7,39	1,00	7,39
camera 1 (piano terra)	sup. reale netta	15,70	1,00	15,70
disimpegno 2 (piano terra)	sup. reale netta	4,59	1,00	4,59
lavanderia (piano terra)	sup. reale netta	4,60	1,00	4,60
vano scala 1 (interno)	sup. reale netta	4,68	1,00	4,68
disimpegno 3 (piano primo)	sup. reale netta	4,09	1,00	4,09
camera 2 (piano primo)	sup. reale netta	16,04	1,00	16,04
camera 3 (piano primo)	sup. reale netta	17,73	1,00	17,73
camera 4 (piano primo)	sup. reale netta	16,30	1,00	16,30
camera 5 (piano primo)	sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
bagno 2 (piano primo)	sup. reale netta	3,98	1,00	3,98
bagno 3 (piano primo)	sup. reale netta	5,96	1,00	5,96
terrazzo (piano primo)	sup. reale netta	8,30	0,50	4,15
cantina (piano interrato)	sup. reale netta	16,52	0,25	4,13
vano scala 2 (cantina)	sup. reale netta	1,80	0,10	0,18
<b>totale</b>		<b>388,26</b>		<b>204,93</b>

**Caratteristiche Descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizione: sufficienti

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizione: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc con vetrocamera, protezione: persiane, materiale

protezione: alluminio, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

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

Pareti esterni:

materiale: laterizio, condizioni: sufficienti;

Banchine infissi:

materiale: granito, condizioni: sufficienti,

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres, condizioni: sufficienti;

Giudice: Dr.ssa Corvetta Maria Carla

Custode: Avv. Laganella Gianluca

Perito: Geom. BOTTEGHI MICHELA

7 di 10

Plafoni:  
Rivestimento:  
Portone d'ingresso:

materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti;  
ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle gres porcellanato, condizioni: sufficienti;  
tipologia: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti;

**Impianti**

Gas:

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

Video-Citofonico:

condizioni: sufficienti.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia, termosifoni in alluminio,  
Certificazione non presente.

Condizionatore:

tipologia: impianto condizionatore con split, condizioni: sufficienti.

Allarme:

tipologia: allarme antintrusione, condizioni: sufficienti.

Filodiffusione:

tipologia: filodiffusione audio, condizioni: sufficienti.

destinazione	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
corte 1 (piano terra)	58,88	-	-	buone
corte 2 (piano terra)	83,14	-	-	buone
marciapiede esterno (piano terra)	41,50	-	-	buone
soggiorno (piano terra)	41,68	2,71	ne	buone
disimpegno 1 (piano terra)	1,90	2,71	-	buone
cucina (piano terra)	16,48	2,71	no	buone
bagno 1 (piano terra)	7,39	2,71	o	buone
camera 1 (piano terra)	15,70	2,71	so	buone
disimpegno 2 (piano terra)	4,59	2,71	sw	buone
lavanderia (piano terra)	4,60	2,89-2,69	sw	buone
vano scala 1 (interno)	4,68	-	-	buone
disimpegno 3 (piano primo)	4,09	Hmax 3,78	-	buone
camera 2 (piano primo)	16,04	Hmax 3,43 - Hmin 2,03	se	buone
camera 3 (piano primo)	17,73	Hmin 2,09	so	buone
camera 4 (piano primo)	16,30	Hmin 2,09	n	buone
camera 5 (piano primo)	17,00	Hmax 3,78 - Hmin 2,03	ne	buone
bagno 2 (piano primo)	3,98	Hmin 2,03	w	buone
bagno 3 (piano primo)	5,96	Hmin 2,09	o	buone
terrazzo (piano primo)	8,30	-	se	buone
cantina (piano interrato)	16,52	1,55	so	buone
vano scala 2 (cantina)	1,80	-	so	buone
<b>totale</b>	<b>388,26</b>			

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 Rimini, zona turistica, è emerso che immobili ad uso residenziale di tale dimensione vengono compravenduti ad un valore di circa € 2.000,00 al mq, importo che trova riscontro nei valori del borsino immobiliare (valori per abitazioni in stabili di fascia media, compresi tra 1.539,00 €/mq e 2.237,00 €/mq), e nei dati Omi (valori per abitazioni Ville e Villini secondo semestre 2023, compresi tra 1.750,00 €/mq e 2.350,00 €/mq) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

Giudice: Dr.ssa Corvetta Maria Carla  
Custode: Avv. Laganella Gianluca  
Perito: Geom. BOTTEGHI MICHELA

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto del Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Rimini, 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**

*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:

destinazione	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
corte 1 (piano terra)	5,89	€ 2.000,00	€ 11.776,00
corte 2 (piano terra)	8,31	€ 2.000,00	€ 16.628,00
marciapiede esterno (piano terra)	4,15	€ 2.000,00	€ 8.300,00
soggiorno (piano terra)	41,68	€ 2.000,00	€ 83.360,00
disimpegno 1 (piano terra)	1,90	€ 2.000,00	€ 3.800,00
cucina (piano terra)	16,48	€ 2.000,00	€ 32.960,00
bagno 1 (piano terra)	7,39	€ 2.000,00	€ 14.780,00
camera 1 (piano terra)	15,70	€ 2.000,00	€ 31.400,00
disimpegno 2 (piano terra)	4,59	€ 2.000,00	€ 9.180,00
lavanderia (piano terra)	4,60	€ 2.000,00	€ 9.200,00
vano scala 1 (interno)	4,68	€ 2.000,00	€ 9.360,00
disimpegno 3 (piano primo)	4,09	€ 2.000,00	€ 8.180,00
camera 2 (piano primo)	16,04	€ 2.000,00	€ 32.080,00
camera 3 (piano primo)	17,73	€ 2.000,00	€ 35.460,00
camera 4 (piano primo)	16,30	€ 2.000,00	€ 32.600,00
camera 5 (piano primo)	17,00	€ 2.000,00	€ 34.000,00
bagno 2 (piano primo)	3,98	€ 2.000,00	€ 7.960,00
bagno 3 (piano primo)	5,96	€ 2.000,00	€ 11.920,00
terrazzo (piano primo)	4,15	€ 2.000,00	€ 8.300,00
cantina (piano interrato)	4,13	€ 2.000,00	€ 8.260,00
vano scala 2 (cantina)	0,18	€ 2.000,00	€ 360,00
<b>totale</b>	<b>204,93</b>		<b>€ 409.864,00</b>

- Valore a corpo:	€ 409.864,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 409.864,00
- <b>Valore complessivo diritto e quota:</b>	<b>€ 409.864,00</b>

**RIEPILOGO :**

id	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
<b>corpo a</b>	appartamento e cantina	388,26	€ 409.864,00	€ 409.864,00
<b>totale</b>		<b>388,26</b>		<b>€ 409.864,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Pratiche edilizie sismica	€ 8.000,00
Demolizione e ripristini	€ 245.000,00

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...) € 15.686,40

**Totale Valore dell'immobile € 141.167,70**

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

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 141.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/09/2024  
Codice documento: E118-00-000047-001

Il presente lotto si compone di 10 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 n. 01616-170261-2020.

Il perito

*Geom. Michela Botteghi*