

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **084/2025**

Giudice Dott.ssa **Giorgia Bertozzi Bonetti**
Custode Giudiziario Notaio **Stefano Ripa**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Bilancioni n. 16
email: emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

**Beni in Rimini (RN) – Via Dell’Altea, 8
Lotto 001 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano condominiale ad uso civile abitazione abbinato su un lato con altro fabbricato condominiale, del tipo plurifamiliare (n. 3 abitazioni), disposto su tre piani (terra – primo - secondo), sito in Comune di Rimini (RN), località “Celle”, Via Dell’Altea n. 8 e precisamente tutto il piano primo (appartamento) con ingresso dal vano scala comune e parte del piano terra (autorimessa) con ingresso indipendente/diretto dalla strada;
così suddivise:
PIANO TERRA
Autorimessa: costituita da un unico vano.
Si precisa che non è materializzata sul posto la parete di separazione con altra autorimessa sul retro (Sub. 10 di altra proprietà).
PIANO PRIMO
Appartamento formato da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, 2 camere, studio/ripostiglio, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 164, di cui circa m² 124 (abitazione al piano primo), circa m² 14 (balconi) e circa m² 26 (autorimessa al piano terra).
Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi condominiali del fabbricato di cui gli immobili fanno parte come individuati dalla legge.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Rimini:

- intestato a: ***** (CF *****) nato in ALBANIA (EE) il 27/03/1969
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, Foglio 64, particella 1677, subalterno 2, VIA DELL'ALTEA n. 8, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale 127 m² - totale escluse aree scoperte 122 m², rendita € 444,67..
Confini: parti comuni, sub 1-2-4-9-10 e particella 856 salvo altri.

A.1. Garage:

- Fabbricati: intestato a ***** (CF *****) nato in ALBANIA (EE) il 27/03/1969
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, Foglio 64, particella 1677, subalterno 9, VIA DELL'ALTEA n. 8, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 m², superficie totale 26 m², rendita € 123,54.
Confini sul piano: parti comuni, sub 4-10 e particella 856 salvo altri.

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 13.08.2025.

Il fabbricato principale è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 420. Il fabbricato principale è riferito in mappa al Foglio 64, particella 1677, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 420 area di enti urbani e promiscui. La complessiva superficie catastale scoperta risulta inferiore ai cinquemila mq.

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:

- le visure aggiornate, estratto di mappa, e la planimetrie catastali (allegato 2).
- visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni (allegato 3)
- precedenti edilizi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Coniugato in data 30/09/1996, con atto in data 17.02.2011 a rogito del Notaio Umberto Zio di Rimini i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 01.10.2025 è all’allegato 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini, Santarcangelo di Romagna, San Marino e vari paesi dell'entroterra.

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 13.08.2025 l'immobile è risultato nella disponibilità del Sig. ***** in forza di titolo acquisito in sede di atto di vendita del Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 04.12.2015, Rep. 158268/16601, trascritto a Rimini il 22.12.2015 al R.P. 9982 e R.G. 16002, dal quale si riporta testualmente:

*“- quanto ai residuali Euro 75.000,00 (settantacinquemila euro e zero centesimi) vengono imputati a compensazione di quanto dovuto dal signor ***** quale corrispettivo anticipato di un contratto di locazione dell'immobile in oggetto al medesimo signor ***** congiuntamente al coniuge in comunione legale dei beni, signora ***** , nata a Montescudo il 19 febbraio 1940, per la durata di anni 16 (sedici) a partire da oggi e fino al 3 dicembre 2031 e comunque per tutta la durata della vita di entrambi i coniugi, considerando un canone mensile di Euro 390,62 (trecentonovanta euro e sessantadue centesimi). Qualora i signori ***** e ***** venissero a mancare prima della scadenza del contratto come sopra fissata, il contratto di locazione si intenderà risolto.”*

Opponibile alla procedura per tutta la durata della vita del coniuge superstite Sig. ***** di anni 88.

A seguito della richiesta per visura di contratti di locazione inviata dal sottoscritto in data 29/09/2025 prot. 82672/2025, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che la ricerca effettuata al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato ha dato esito negativo.

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**

4.1.5. Servitù: **Nessuno**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **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 concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Ciacci Barbara del 4 dicembre 2015 repertorio n. 158269/16602 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 22 dicembre 2015 al numero generale 16003 e al numero particolare **2932** a favore di ***** con sede in Modena C.F. ***** ,



Domicilio ipotecario eletto: Modena – Via San Carlo n. 8/20 a carico di ***** nato in Albania in data 27 marzo 1969 C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 64 Particella 1677 Subalterno 2, NCEU Foglio 64 Particella 1677 Subalterno 9.
importo ipoteca: 205.200,00
importo capitale: € 114.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di ***** con sede in MODENA c.f. ***** , contro ***** nato il 27/03/1969 in ALBANIA c.f. ***** , Proprietà per 1/1; a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 25.03.2022, Rep. n. 664/2022, trascritto a Rimini in data 22.04.2022 al R.P. 4179 e R.G. 6169.

Pignoramento del 1 luglio 2025 repertorio n. 2583 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 11 luglio 2025 al numero generale 10878 e al numero particolare 7754 a favore di ***** con sede in Milano C.F. ***** , domicilio ipotecario eletto in ***** Piazza Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di ***** nato in Albania in data 27 marzo 1969 C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 64 Particella 1677 Subalterno 2 e 9.

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 € 329,00 per diritti e imposte 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	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 205 200,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 17/10/2025 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/08/2025 nell'appartamento al piano primo sono state riscontrate lievi difformità nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze rispetto ai precedenti edilizi estratti dall'archivio del Comune di Rimini. Si è rilevato anche che esistono difformità nelle disposizioni interne di alcune pareti divisorie e sul numero di U.I. (che nel sopralluogo dell'abitabilità 281 del 1975 erano state già riscontrate).

PIANO TERRA (Autorimessa)

- 1) indicazione misure interne;
- 2) sdoppiamento autorimessa originaria identificata con la Particella 1677 Sub. 5 (ex Particella 856 Sub. 18) con creazione di n. 2 autorimesse di cui il Sub. 9 (oggetto di pignoramento) e il Sub. 10 (altra proprietà).



Per la difformità cui al punto 2), in questa fase non è possibile determinare un eventuale costo di regolarizzazione e/o importo della sanzione pecuniaria; questo sarà possibile solo dopo aver eventualmente presentato pratica edilizia in sanatoria, che deve prevedere anche la partecipazione di altri soggetti non oggetto della presente procedura in quanto proprietari di altri beni, le cui modalità andranno verificate e concordate con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

N.B.: Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa, per cui, in ogni caso, le modalità ed i costi, andranno preventivamente verificati, dal potenziale aggiudicatario, presso i competenti uffici.

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 è stata effettuata solo per gli immobili oggetto della procedura e non comprende le parti comuni. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.



4.3.2. Conformità catastale: **Conforme**

Rispetto alle planimetrie catastali del 05/11/1975 e del 14/01/2011 non sono presenti difformità ai fini catastali che incidono sui parametri reddituali, pertanto non si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Si precisa che la parete di divisione dell'autorimessa (Sub. 9) con l'altra autorimessa (Sub. 10) di altra proprietà non è materializzata sul posto.

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** nato il 27/03/1969 in ALBANIA c.f. *****, Proprietà per 1/1; dal 04.12.2015 ad oggi, in forza di atto di compravendita del Notaio Barbara Ciacci di Rimini in data 04.12.2015, Rep. 158268/16601, trascritto a Rimini il 22.12.2015 al R.P. 9982 e R.G. 16002.

6.2 Precedenti proprietari:

APPARTAMENTO:

***** nato il 13/08/1937 a CORIANO c.f. ***** Proprietà per 1/1; dal 11.10.2009 al 04.12.2015, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO, registrato in data - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 4782.1/2009 - Pratica n. RN0164054 in atti dal 21/10/2009.

***** nata il 15/11/1917 a RIMINI c.f. ***** Usufrutto per 1/1 e ***** nato il 13/08/1937 a CORIANO c.f. ***** Nuda Proprietà per 1/1 dal 28.07.1998 al 11.10.2009, in forza di donazione del Notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini in data 28/07/1998, Rep. 69861, trascritto a Rimini il 10.08.1998 al R.P. 6063 e R.G. 8586.



AUTORIMESSA:

***** nato il 13/08/1937 a CORIANO c.f. ***** Proprietà per 1/1; dal 17.02.2011 al 04.12.2015, in forza di divisione del Notaio Umberto Zio di Rimini in data 17/02/2011, Rep. 109853, trascritto a Rimini il 23.02.2011 al R.P. 1616 e R.G. 2772.

***** nato il 05/10/1938 a CORIANO c.f. ***** Proprietà per 1/2 e ***** nato il 13/08/1937 a CORIANO c.f. ***** Proprietà per 1/2; dal 11.10.2009 al 17.02.2011, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO, registrato in data – CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 4782.1/2009 – Pratica n. RN0164054 in atti dal 21/10/2009.

***** nata il 15/11/1917 a RIMINI c.f. ***** Usufrutto per 1/1, ***** nato il 05/10/1938 a CORIANO c.f. ***** Nuda Proprietà per 1/2 e ***** nato il 13/08/1937 a CORIANO c.f. ***** Nuda Proprietà per 1/2; dal 28.07.1998 al 11.10.2009, in forza di donazione del Notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini in data 28/07/1998, Rep. 69861, trascritto a Rimini il 10.08.1998 al R.P. 6063 e R.G. 8586.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 455 del 15.04.1975, prot. 1279-75 per “costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione”, a nome *****.

Autorizzazione di Abitabilità n. 281 del 29.11.1975, a nome ***** S.p.A.

Concessione edilizia in Sanatoria (L. 47/85) n. 27452 del 29.11.2010 – Registro n. 18324, a nome ***** per opere abusive realizzate al fabbricato sito in Rimini via dell’Altea n.8. L’atto di concessione in sanatoria costituisce il certificato di abitabilità/usabilità e/o agibilità dei locali condonati ai sensi dell’art.35, 14° comma della legge 28/02/85 n.47. E’ fatto obbligo alla proprietà la trasmissione all’Ufficio Condono comunale di una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato attestante lo stato di salubrità degli ambienti il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi, di sicurezza degli impianti e di prevenzione degli infortuni in riferimento all’uso specifico dell’immobile. Tale dichiarazione risulta depositata agli atti in data 02/12/2010 prot. 182978 e 182979.

Per la documentazione urbanistica si veda l’allegato 4.

Descrizione Appartamento e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, del tipo plurifamiliare (n. 3 abitazioni), disposto su tre piani (terra – primo – secondo), sito in Comune di Rimini (RN), località “Celle”, Via Dell’Altea n. 8 e precisamente tutto il piano primo (appartamento) con ingresso dal vano scala comune e parte del piano terra (autorimessa) con ingresso indipendente/diretto dalla strada così suddivise:

PIANO TERRA

Autorimessa: costituita da un unico vano.

Si precisa che non è materializzata sul posto la parete di separazione con altra autorimessa sul retro (Sub. 10 di altra proprietà).

PIANO PRIMO

Ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, 2 camere, studio/ripostiglio, 2 bagni, disimpegno e 2 balconi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 164, di cui circa m² 124 (abitazione al piano primo), circa m² 14 (balconi) e circa m² 26 (autorimessa al piano terra).

L’edificio è stato costruito nel 1975.

Quanto al quesito 11 di cui all’incarico, l’immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 07186-113668-2015 rilasciato il 30.11.2015 e valido fino al 30.11.2025. L’immobile risulta in classe energetica G con indice della prestazione energetica globale $EP_{gl,nren} = 227,24$ kWh/m²/anno. Si veda l’attestato all’allegato 5.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE approvato: in forza di delibera del consiglio comunale n. 16 del 15/03/2016 l’immobile è identificato nell’ambito urbano AUC₂ – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art.53).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage piano terra	Sup. reale lorda	26,06	0,50	13,03
Appartamento piano rialzato/primo	Sup. reale lorda	123,42	1,00	123,42
Balconi	Sup. reale lorda	14,30	0,30	4,29
	Sup. reale lorda			140,74

Caratteristiche descrittive (alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 13/08/2025):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: non verificabili.
Solai: tipologia: laterizio e travetti, condizioni: non verificabili.
Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
Balconi: materiale: laterizio e travetti, condizioni: scarse.
Vano scala comune: interno, per la comunicazione diretta tra il piano terra e il piano secondo: tipologia: rampe parallele, materiale: muratura e laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: p.v.c., accessori: assenti, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura con intonaco tintecciato, coibentazione: non rilevabile, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna: marciapiede – materiale: piastrelle in gres, condizioni: sufficienti. Accesso all'autorimessa – materiale: piastre in cemento e ghiaia, condizioni: scarse.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: ubicazione: cucina e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

citofono: presente, condizioni: non verificabile.
Gas: tipologia: sottotraccia e fuori traccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuori traccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: condominiale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità.
Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale installata nel locale comune, ad uso centrale termica, al piano terra, alimentazione: metano di città, diffusori: radiatori, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
Ascensore: Assente.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell’immobile esclusi i balconi e le parti esterne:

locali al Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	22,66	1,91		sufficienti
locali al Piano primo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	6,87	2,81		sufficienti
Cucina	11,06	2,81	S	sufficienti
Soggiorno	37,21	2,81	S/N	sufficienti
Camera 1	16,01	2,81	N	sufficienti
Camera 2	14,29	2,81	S	sufficienti
Ripostiglio	6,02	2,81	S	sufficienti
Bagno 1	4,94	2,81	S	sufficienti
Bagno 2	4,38	2,81	N	sufficienti
Disimpegno	6,54	2,81		sufficienti
TOTALE SUP. PIANO Primo	107,32			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l’indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell’immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €/mq 1.700,00 per la superficie commerciale. Si precisa che sarà applicata una riduzione del valore di stima pari al 15% a seguito di mancanza di disponibilità immediata (vedere punto 3. STATO DI POSSESSO), applicando i coefficienti derivanti dal calcolo dell’usufrutto vita natural durante a favore di ***** di anni 88.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l’immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, borsini immobiliari, rapporto primo semestre 2025 dell’Omi, atti compravendita recenti.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	140,74	€ 1.700,00	€ 239.258,00
- Valore corpo:			€ 239.258,00
- Valore complessivo intero:			€ 239.258,00
- Valore complessivo diritto e quota			€ 239.258,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Appartamento e garage	€ 239.258,00	€ 239.258,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuto alla mancanza di disponibilità immediata, fino a vita natural durante di ***** di anni 88:

€ 35.888,70

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.) come indicato nell'incarico:

€ 20.336,93

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 183.032,00

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione

Il perito stimatore
Ing. Emanuel Tamburini

21/10/2025