

TRIBUNALE DI RIMINI ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

•••

contro:

•••

N. Gen. Rep. 000146/2023

Giudice **Dr.ssa Corvetta Maria Carla**
Custode Giudiziario **Notaio Dott. Ortolani Luigi**

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*

**Beni in Riccione (RN), Viale Milano n. 67-69
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Riccione (RN) in Viale Milano n. 67-69.

Composto da **appartamento**:

piano rialzato: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, 2 camere entrambe con bagno all'interno.

L'appartamento sviluppa una superficie netta complessiva di circa 67,43 mq, con 61,77 di terrazzo.

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 12, particella n. 439, subalterno n. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 77 mq, rendita € 1.222,84, Viale Milano n. 67, Riccione.

Intestato a ...

Confini *appartamento* piano rialzato: confina con altro appartamento (subalterno n. 3), camminamento-ascensori-scale (BCNC, subalterno n. 16), rampa di manovra (BCNC, subalterno n. 15), albergo (subalterno n. 21), 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:

...

La documentazione anagrafica non viene allegata, si rimanda agli atti riguardanti il trust allegati al fascicolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

lungomare a traffico locale e turistico con parcheggi scarsi
farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi
(buono), spiaggia (buono), centro commerciale (buono).

Servizi della zona:

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:

porto, centro città, mare, colline,

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,06), ferrovia (0,80), porto (1,20), autostrada (3,10).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo del 15/03/2024 risultava libero. Si allega mail Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta del 21/03/2024, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 5.

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 ... domicilio ipotecario eletto in Cesena in Piazza Sciascia n. 141, CF 02626170407 **contro ...** (con sede in Riccione, CF 01786730406), atto notarile pubblico a rogito del Notaio Seripa Ciro Graziano del 25/09/2008 ai nn. 2941/1760 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 02/10/2008 ai nn.15194/3793,

importo complessivo: € 5.300.000,00,

importo capitale: € 2.650.000,00,

mutuo durata 15 anni,

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 02/02/2010 al n. 386 di restrizione di beni,
- In data 02/02/2010 al n. 387 di restrizione di beni,
- In data 02/02/2010 ai nn. 1647/388 di frazionamento in quota,
- In data 03/06/2016 al n. 1535 di restrizione di beni,
- In data 23/04/2017 al n. 852 di surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi,
- In data 19/07/2017 ai nn. 9545/1963 di restrizione di beni,
- In data 02/02/2018 al n. 217 di restrizione di beni,
- Comunicazione n° 1187 del 02/08/2019 di estinzione parziale avvenuta il 04/07/2019,
- Cancellazione parziale eseguita in data 05/08/2019.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di ... domicilio ipotecario eletto in Cesena in Piazza Sciascia n. 141, CF 02626170407 **contro ...**, atto notarile a rogito del Notaio Zio Umberto del 17/06/2009 repertorio n. 107703/14120 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 25/06/2009 ai nn. 11008/2291,

importo complessivo: € 600.000,00,

importo capitale: € 300.000,00,

mutuo durata 1 anni 8 mesi,

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 04/02/2010 al n. 424 di restrizione di beni,
- In data 03/06/2016 al n. 1536 di restrizione di beni,
- In data 19/07/2017 ai nn. 9546/1964 di restrizione di beni,
- In data 02/02/2018 al n. 218 di restrizione di beni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... domicilio ipotecario eletto in Cesena in Piazza Sciascia n. 141, CF 02626170407 **contro ...**, atto notarile a rogito Notaio Parisio Alberto del 14/05/2010 repertorio nn. 40964/10392 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 18/05/2010 ai nn. 7724/1853,

importo complessivo: € 1.400.000,00,

importo capitale: € 700.000,00,

mutuo durata 13 anni,

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 03/06/2016 al n. 1537 di restrizione di beni,
- In data 19/07/2017 ai nn. 9547/1965 di restrizione di beni,
- In data 02/02/2018 al n. 219 di restrizione di beni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ...domicilio ipotecario eletto in Cesena in Piazza Sciascia n. 141, CF 02155830405) **contro ...** atto notarile a rogito Notaio Zio Umberto del 30/03/2011 repertorio n. 110040/15715 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 31/03/2011 ai nn. 4758/1054,

importo complessivo: € 400.000,00,

importo capitale: € 200.000,00,

mutuo durata 13 anni,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69.
A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- In data 03/06/2016 al n. 1538 di restrizione di beni,
- In data 19/07/2017 ai nn. 9548/1966 di restrizione di beni,
- In data 02/02/2018 al n. 220 di restrizione di beni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... domicilio ipotecario eletto in siena in Piazza Salimbeni n. 3, CF 0088406052 **contro ...**), atto notarile a rogito Notaio Bosi Tomaso del 02/02/2017 repertorio nn. 68495/14448 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 27/02/2017 ai nn. 2615/466,
importo complessivo: € 960.000,00,
importo capitale: € 480.000,00,
mutuo durata 20 anni,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di ..., contro ..., a firma di Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Rimini in data 02/11/2023 repertorio n. 3379 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 30/11/2023 ai nn. 18386/12943, gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto Giudiziario Decreto di ammissione concordato preventivo atto a favore di ... del Tribunale Di Rimini del 16 ottobre 2014 repertorio n. 51 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 14 novembre 2014 ai nn.14616/9855.

gravante per i diritti di nuda proprietà sugli immobili siti nel comune di Riccione (RN) non oggetto della procedura.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 02/02/2018 al n. 221 di restrizione di beni,
- In data 17/07/2019 ai nn. 10776/1882 di annotazione a trascrizione restrizione di beni.

Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto a favore di ... contro ..., atto a firma del Tribunale Di Mantova del 07/05/2021 repertorio n. 1931 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 08/09/2021 ai nn.14322/10007,

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Milano n. 67-69 e su altri beni non oggetto della procedura.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 469,00, 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 volontaria	€ 5.300.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	€ 600.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	€ 1.400.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	€ 400.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	€ 960.000,00		35,00	35,00
pignoramento	n. 12943		294,00	294,00
totale				469,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 27/05/2024 è allegato al numero 6.

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 15/03/2024 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto. Alcune lievi difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, sono rientranti nella tolleranza come previsto dalla legge regione ER vigente.

Altre difformità riscontrate sono:

modifiche interne ai tramezzi e relativamente ai locali, diverso posizionamento delle aperture esterne , salvo altro.

Tali opere risultano realizzate senza titolo e a seguito di verifica presso il Comune di Riccione risultano sanabili tramite una Scia in Sanatoria, si stimano **costi indicativi pari a € 8.000,00 circa (sanzione, diritti, oneri accessori, competenze professionali, eventuali adeguamenti, ecc...)**. **L'importo sopra riportato è puramente indicativo, non comprende l'eventuale pratica, se del caso relativa alla richiesta del certificato di conformità e agibilità; la possibilità di regolarizzazione le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti Uffici Comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione da parte del tecnico incaricato dall'aggiudicatario.**

4.3.2. Conformità catastale: non conforme

A seguito di verifiche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 15/03/2024, si è potuto riscontrare che non c'è conformità catastale.

Le difformità riguardano principalmente la modifiche delle aperture, tali difformità non incidono sulla rendita catastale.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

È presente l'amministratore condominiale: Dott.ssa Oliva Stefania, telefono n. 0541.377194, indirizzo Via Portofino n. 49, Riccione, e-mail: studios Stefaniaoliva@gmail.com.

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 1.000,00.

Le spese già deliberate e non ancora scadute ad oggi sono in corso di definizione (è già stato deliberato lo spostamento dei contatori, ma ancora non sono presenti i preventivi per le opere da realizzare).

Alla data del 31/12/2023 gli oneri condominiali sono stati corrisposti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

...

proprietaria per 1/1 dal 22/01/2021 ad oggi,

in forza di atto tra vivi costituzione di vincolo in trust del Notaio Dezio Daniela Santa del 22/01/2021, repertorio n. 6903/4388 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini il 02/02/2021, registro generale n. 1331 e registro particolare n. 932, in rettifica della formalità trascritta a Rimini il 08/04/2019, registro generale n. 5264 e registro particolare n. 3337. In rettifica della formalità trascritta a Rimini in data 08/04/2019 al numero di registro generale 5264 e numero di registro particolare 3337 atto tra vivi costituzione di vincolo in trust.

6.2. Precedenti Proprietari:

...

proprietaria per 1/1 dal 04/04/2019 al 22/01/2021,

in forza di atto tra vivi costituzione di vincolo in trust del Notaio Rizzonelli Giammatteo del 04/04/2019

repertorio n. 35372/23725 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 08/04/2019 al numero di registro generale 5264 e numero di registro particolare 3337. A ...è pervenuto per atto pubblico notarile di atto tra vivi assegnazione anticipata di beni immobili a favore di beneficiario del trust del Notaio Rizzonelli Giammatteo del 04/04/2019 repertorio n. 35371/23724 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 08/04/2019 al numero di registro generale 5263 e numero di registro particolare 3336.

...
proprietaria per 1/1 dal 16/01/2019 al 04/04/2019,
in forza di atto pubblico notarile di rinuncia del Notaio Rizzonelli Giammatteo del 16/01/2019 repertorio n. 34856/23373 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 21/01/2019 al numero di registro generale 903 e numero di registro particolare 541.

...
proprietaria per 1/1 dal 07/08/2018 al 16/01/2019,
in forza di atto pubblico notarile tra vivi disposizione di beni in trust del Notaio Rizzonelli Giammatteo del 07/08/2018 repertorio n. 33927/22746 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 10/08/2018 al numero di registro generale 10877 e numero di registro particolare 7062.

...
proprietaria per 1/1 dal 02/02/2017 al 07/08/2018,
in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bosi Tomaso del 02/02/2017 repertorio n. 68494/14447 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 27/02/2017 al numero di registro generale 2613 e numero di registro particolare 1550.

...
proprietaria per 1/1 dal 05/08/2013 al 02/02/2017,
in forza di atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio Ripa Stefano del 05/08/2013 repertorio n. 542/397 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 09/08/2013 al numero di registro generale 11119 e numero di registro particolare 6975.

...
proprietaria per 1/1 dal 03/05/1990 al 05/08/2013,
in forza di atto di fusione con la società Delta s.r.l. a firma del Notaio Umberto Zio in data 03/05/1990 repertorio n. 45634/4093 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 07/05/1990 al numero di registro generale 3715 e numero di registro particolare 2778, e
in forza di atto di fusione con ... a firma del Notaio Umberto Zio in data 03/05/1990 repertorio n. 45634/4093 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 07/05/1990 al numero di registro generale 3714 e numero di registro particolare 2777.
Si fa presente che alla data 25/09/2009 è stata effettuata una variazione catastale con pratica n. RN0151231 del 25/09/2009 dove venivano soppresso gli immobili foglio n. 12, particella n. 545 e subalterni n. 10-12-2 e foglio n. 12, particella n. 439 e venivano costituiti gli immobili foglio n. 12, particella n. 439, subalterni n. 16-15-14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1.

...
proprietaria per 1/1 dal 06/10/1992 al 03/05/1990,
proprietà ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Licenza edilizia n. 215/1976, prot. n. 9512/76-10177/78 del 05/07/1978, intestata a ... costruzione di fabbricato ad uso abitazione, realizzazione di piano seminterrato, rialzato, primo e secondo.

P.E. Variazione alla Licenza edilizia n. 215/1976 prot. n. 4565 del 08/05/1979, intestata a ..., variante alla

Concessione n. 215/1976.

P.E. Sanatoria di opere edilizie abusive n. 7554 ai sensi della L.47/85, Registro del 22/12/1986, presentata il 22/12/1986 ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, intestata a ... per ampliamento del piano seminterrato, costruzione di verande al piano rialzato, primo e secondo, ampliamento terrazzi al piano rialzato, primo e secondo, tipologia n. 7 per le facciate esterne.

P.E. Abitabilità n. 54 del 26/09/1979, a seguito del prog.n. 215/1976, intestata ... per la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione con piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano sottotetto.

P.E. Concessione edilizia n. 99/2001, prot.n.15096 del 28/04/2004.

P.E. Variante Dia alla CE n.99/2001, Dia n.236/2010, progetto di ristrutturazione con modifiche dei prospetti, abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamento igienico sanitario e antincendio ed inserimento termale, ai fabbricati ad uso albergo e civile abitazione posti in viale Milano n.67.

Istanza di abitabilità/agibilità, risulta una nuova richiesta di agibilità per l'intero complesso edilizio... presentata presso il Comune di Riccione, il quale ha chiesto una integrazione il 12/08/2014. Al momento la pratica risulta essere sospesa.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano rialzato, in Riccione (RN), Viale Milano n. 67-69.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1976, desumibile dal progetto concessione n. 212/1976.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,74 m.

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 Act3A – zona turistica del litorale – unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 4.3.8 e art. n. 4.3.1 comma n. 1 lettera c).

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RE, AM (limitatamente alla modifica/aumento di volume derivante da trasferimenti di superficie preesistente), RI (senza incremento della ST), D, CD (limitatamente a quelli indicati).

Vincoli:

- Beni Paesaggistici D. Lgs. n. 42/2004: limite dell'area di tutela ai sensi dell'art. n. 142 comma n. 1 lettera a) del D. Lgs. n. 42/2004, 300 mt dalla linea di battigia,
- Zona Urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica: art. n. 5.7 Ptcp e art. n. 25 del Ptcp,
- Rischio Sismico: territorio individuato in zona sismica,
- Comparti di contesto urbanistico di riferimento per ville e villini: art. n. 5.9 Ptcp,
- Unità di paesaggio della costa: art. n. 1.3 Ptcp,
- Unità di paesaggio della pianura: art. n. 1.4 Ptcp,
- Sub-unità di paesaggio 1.a.sub: art. n. 1.4 Ptcp,
- Sistema costiero: art. n. 1.3 Ptcp,
- Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile: art. n. 24 Ptcp,
- Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti: art. n. 6.2 Ptcp,
- Area di ricarica indiretta della falda: art. n. 3.5 Ptcp,
- Ambiti demaniali marittimi: zona di 30 ml di larghezza dal limite del Demanio Marittimo: art. n. 55 CdN,
- Ambito Aeroportuale: limite delle aree nelle altre direzioni diverse da quelle di atterraggio comprese tra 3 km e 5 km dal perimetro dell'aeroporto: art. n. 3.4.6 del Rue e art. n. 3.13 Psc,
- Classifica acustica Classe IV per lo stato di fatto e IV per lo stato di progetto.

Tipi d'uso ammessi: confermati gli usi preesistenti, si possono trasformare in: a1.a + a1.b (non può superare la quota del valore del 50% di ST) + a1 (sempre ammesso il cambio d'uso verso gli a1 preesistenti) + e1, e2, e9, d2, d12 (qualora collocati al piano terra non si possono trasformare in a1.a e a1.b) + b.1.a, b1.b (sono intercambiabili tra loro ma non possono subire una riduzione della capacità insediativa complessiva preesistente) + d1, e3.
Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

descrizione (piano rialzato)	parametro	valore reale /potenziale	coefficiente	valore equivalente
Soggiorno	sup. reale netta	28,15	1,00	28,15
Cucina	sup. reale netta	5,44	1,00	5,44
Camera 1	sup. reale netta	11,57	1,00	11,57
Camera 2	sup. reale netta	10,56	1,00	10,56
Bagno 1	sup. reale netta	2,87	1,00	2,87
Bagno 2	sup. reale netta	2,86	1,00	2,86
Disimpegno	sup. reale netta	1,97	1,00	1,97
Ripostiglio	sup. reale netta	4,01	1,00	4,01
Balcone	sup. reale netta	61,77	0,30	18,53
totale		129,20		85,96

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: 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: pessime,

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in 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. 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, termo in ghisa, Certificazione non presente.

destinazione	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
Soggiorno	28,15	2,74	W	sufficienti
Cucina	5,44	2,74	S	sufficienti
Camera 1	11,57	2,74	N	sufficienti
Camera 2	10,56	2,74	no	sufficienti
Bagno 1	2,87	2,74	no	sufficienti
Bagno 2	2,86	2,74	no	sufficienti
Disimpegno	1,97	2,74	-	sufficienti
Ripostiglio	4,01	2,75	S	sufficienti
Balcone	61,77	-	NW	sufficienti
totale	129,20			

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, è emerso che per immobili che necessitano di ristrutturazione, posti in zona turistica, prospiciente alla spiaggia, ad uso residenziale e di tale dimensione, vengono compravenduti ad un valore di circa € 4.000,00 al mq, importo che trova riscontro nei valori del borsino immobiliare (valori per abitazioni in stabili di fascia media, compresi tra 3.100,00 €/mq e 5.848,00 €/mq), e nei dati Omi (valori per abitazioni di tipo economico 2semestre 2023, compresi tra 2.900,00 €/mq e 4.800,00 €/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

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
Soggiorno	28,15	€ 4.000,00	€ 112.600,00
Cucina	5,44	€ 4.000,00	€ 21.760,00
Camera 1	11,57	€ 4.000,00	€ 46.280,00
Camera 2	10,56	€ 4.000,00	€ 42.240,00
Bagno 1	2,87	€ 4.000,00	€ 11.480,00
Bagno 2	2,86	€ 4.000,00	€ 11.440,00
Disimpegno	1,97	€ 4.000,00	€ 7.880,00
Ripostiglio	4,01	€ 4.000,00	€ 16.040,00
Balcone	18,53	€ 4.000,00	€ 74.124,00
totale	85,96		€ 343.844,00

- Valore a corpo:	€ 343.844,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 343.844,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 343.844,00

RIEPILOGO :

id	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	appartamento	67,43+61,77 balcone	€ 343.844,00	€ 343.844,00
totale				€ 343.844,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Demolizione e ripristini € 8.000,00

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...) € 33.584,40

Totale Valore dell'immobile € 302.259,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 302.000,00**

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 Agenzie delle Entrate;
- 6 - Elenco sintetico delle formalità;
- 7 - Atti di provenienza;
- 8 - Ape n. 03062-007022-2017.

Il perito
Geom. Michela Botteghi