

---

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

---

**Esecuzione Forzata**

**promossa da:**

**XXX**

contro

**XXX**

N. Gen. Rep. **000115/23**

Giudice D.ssa **Maria Carla Corvetta**

Custode Giudiziario avv. **Barbara Fazi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 339*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9*  
*C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406*

*con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17*

*cellulare: 3288995291*

*email: cristian.guidi74@gmail.com*

**Beni in San Giovanni in Marignano (Rimini) via Malpasso 52  
Lotto 001**

**PREMESSA:**

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 06/05/2024.

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato urbano ad uso civile abitazione indipendente**, costituito da appartamento ai piani seminterrato, terra (rialzato) e primo (sottotetto al grezzo), sito in San Giovanni in Marignano (RN) Viale Malpasso n 52.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra (rialzato) soggiorno, ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, bagno e due camere; al piano primo (sottotetto) al grezzo, ripostigli; al piano seminterrato autorimessa (utilizzata come soggiorno), cantina e ripostigli. Al piano seminterrato è inoltre presente una tettoia (con copertura in onduline) a parziale copertura della rampa di accesso al seminterrato mentre al piano primo (sottotetto) si sviluppa un balcone. Tutti i piani sono collegati tramite scala interna.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 140 m<sup>2</sup> al piano terra (rialzato) e di circa 140 m<sup>2</sup> al piano primo (sottotetto) al grezzo, oltre a balconi al piano primo per circa 9 m<sup>2</sup>, al piano seminterrato superficie lorda complessiva per circa 138 m<sup>2</sup> e tettoia su rampa esterna per circa 35 m<sup>2</sup>. Area scoperta e coperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 10 particella 304 della superficie catastale di 440 m<sup>2</sup> (Ente urbano).

**Identificato in catasto:**

- **fabbricati:** **Foglio 10, mappale 304, subalterno 4**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale: 207 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 207 m<sup>2</sup>, consistenza 8 vani, piano S1-T-1, rendita: € 760,22.

*Coerenze:* p.lle 302, 306, 311 e 313, pubblica via Malpasso salvo diversi e come in fatto.

- **fabbricati:** **Foglio 10, mappale 304, subalterno 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza: 25 m<sup>2</sup>, piano S1, rendita: € 71,01.

*Coerenze:* p.lle 302, 306, 311 e 313 salvo diversi e come in fatto.

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, estratto di mappa catasto terreni, planimetrie catastali.

**STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La debitrice risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Come indicato negli estratti per riassunto dell'atto di nascita e matrimonio, *allegati al n 5*.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode avv. Barbara Fazi

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

---

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	scuola materna (buono), spazi verdi (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Cattolica, Riccione, Misano Adriatico le attrazioni paesaggistiche presenti sono: pista ciclo-pedonale del fiume Conca; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di San Giovanni in Marignano, rocche e castelli della Valconca.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,1 km), ferrovia (4,5 km), autostrada (1,5 km), aeroporto (14 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano nella disponibilità della debitrice senza titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 20/01/1999 Numero di repertorio 0/618 emesso da Tribunale Civile sede Rimini a favore di XXX S.p.A. Sede Teramo codice fiscale 00876970674 contro XXX nata Il 20/12/1953 a Cattolica (Rn) codice fiscale XXX, XXX nato il 06/10/1938 a San Giovanni in Marignano (Rn) codice fiscale XXX, gravante immobili in San Giovanni in Marignano Foglio 10 particella 304 sub 1-2-3 (vecchi identificativi catastali).

Costituzione di Fondo Patrimoniale del 10/06/2014 Numero di Repertorio 118297/30305 Notaio Cafiero Enrico sede di Mondolfo (PU) trascritto a Rimini il 20/06/2014 Reg. Gen. 8256 e Reg. Part. 5704 a favore di XXX, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del C.C., destinando a far fronte ai bisogni della propria famiglia beni immobili siti in comune di San Giovanni in Marignano, tra cui quelli oggetto della presenta perizia. Gli effetti del fondo rimarranno validi per tutta la durata del rapporto matrimoniale.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna**

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 in rinnovazione (Attiva) nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 06/05/1994 numero di repertorio 492 emesso da Tribunale di Pesaro Sede Pesaro a favore di XXX S.p.A. Sede Ascoli Piceno codice fiscale 00097670442 contro XXX nato il 06/10/1938 a San Giovanni in Marignano (Rn) codice fiscale XXX, iscritta a Rimini in data 02/05/2014 all'art. 879

importo ipoteca: 92.962,24

importo capitale: 60.304,60

*Tale ipoteca grava sugli immobili oggetto del presente lotto.*

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di XXX srl sede Milano C.F. XXX (richiedente avv. XXX, via Giordano Bruno 21 Pesaro) contro XXX a firma di Tribunale di Rimini in data 24/07/2023 ai nn. 2426 trascritto a Rimini in data 23/08/2023 ai nn. Rg. 13475 - Rp.9546.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 852,81 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	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 92.262,24	464,81 €	€ 35,00	€ 558,81
Pignoramento Art. 9546			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				852,81 €

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 è aggiornato al 04/06/24, è allegato al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Gli immobili oggetto di perizia spetto all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune di San Giovanni in Marignano, presentano le seguenti difformità:

1. differenza nella misura e disposizione di alcuni setti murari interni al PS1 e presenza di camino in muratura;
2. la tettoia, a copertura della rampa di accesso al PS1, risulta tamponata lateralmente tramite la realizzazione di muri in cls;
3. differenza nelle altezze interne su zona giorno del PT per la presenza di un controsoffitto;
4. chiusura di porta interna tra cucina e soggiorno al PT;
5. differenza nelle altezze interne al PS1 e ampliamento della zona cantina;
6. differenza nelle altezze interne al P1.

Le difformità di cui ai punti 1, 2, 3, 4 sono regolarizzabili mediante pratica in sanatoria (SCIA) con una spesa prevedibile di circa 5.000,00 €, tra spese

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode avv. Barbara Fazi

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

tecniche, diritti comunali e sanzioni.

Le difformità di cui al punto 6, essendo il P1 al grezzo, potrebbero essere sanate se, in fase di completamento, lo spessore del pacchetto solaio riducesse le altezze interne sotto le travi di almeno 10 cm.

Le difformità di cui al punto 5 sono da ricondurre allo stato legittimo, (elevazione dell'altezza di 6 cm tramite demolizione e abbassamento piano calpestio nella porzione autorimessa; riduzione dell'altezza di 10 cm nella porzione cantina e ripostiglio adiacente tramite aumento della quota del pavimento; costruzione di un setto murario a ripristino della conformazione autorizzata nella cantina); occorrerà pertanto procedere al ripristino dei luoghi con idoneo progetto a firma di tecnico abilitato. In questa sede risulta difficile prevedere il costo di tale intervento. Tale incertezza sulla spesa di regolarizzazione dell'immobile determina una riduzione del valore di cui si terrà conto nel successivo punto 8.1.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Le planimetrie agli atti risultano difformi, in seguito all'ampliamento eseguito al PS1. Tale ampliamento dovrà essere oggetto di interventi di ripristino, per cui nel caso si aggiornasse la planimetria alla situazione attuale, occorrerà poi successivamente, terminati i lavori di ripristino, procedere ad un nuovo aggiornamento catastale. Si rimane comunque a disposizione per l'eventuale aggiornamento catastale qualora, in sede di udienza di vendita, il GE ne disponesse l'esecuzione. Si specifica che per tale aggiornamento si prevede una spesa omnicomprensiva pari a € 1.600,00.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non esiste condominio, trattasi di abitazione indipendente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

XXX, nata il 20/12/1953 a Cattolica (Rn), proprietaria dal 29/04/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio – Licini Cesare in data 29/04/1994 num. Rep. 13041 trascritto a Rimini in data 30/04/1994 all'art.2341, da potere XXX nato il 06/10/1938 a San Giovanni in Marignano (RN) C.F XXX il quale si riserva per la durata della propria vita il diritto di abitazione.

- Annotazione a trascrizione NN.5641/856 del 24/03/2006 derivante da nullità del 24/09/2005 emesso da Tribunale di Rimini Numero di repertorio 1143/2005;
- Annotazione a trascrizione NN. 12165/2628 del 18/09/2013 derivante da inefficacia totale del 05/07/2013 emesso da Corte di Appello di Bologna Numero di repertorio 1062/2013.

**6.2 Precedenti proprietari:**

XXX nato il 06/10/1938 a San Giovanni in Marignano (RN) C.F: XXX, proprietario da data antecedente il ventennio al 29/04/1994.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- \_ **Licenza di costruzione n. 728/67** per costruzione di abitazione.
- \_ **PE Concessione n. 2403/1981 del 21/11/1981** per la costruzione di muro di cinta e recinzione.
- \_ **PE art.26 n. 9/1986 del 22/04/1986** per opere interne.
- \_ **Concessione in Sanatoria n. 323-955 rilasciata il 23/03/1991.**
- \_ Solo relativamente alla licenza originaria 728/67 è stato reperito agli dichiarazione di abitabilità prot. 2546/1967 rilasciata il 28/10/1969. Non sono stati reperiti presso il competente ufficio comunale altri Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità. Una volta terminati gli interventi volti a regolarizzare le difformità occorrerà preventivare anche una nuova pratica per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, preventivando una spesa di € 3.000,00.

**Descrizione fabbricato indipendente di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato urbano ad uso civile abitazione indipendente** costituito da appartamento ai piani seminterrato, terra e primo (sottotetto al grezzo) sita in San Giovanni in Marignano (RN) Viale Malpasso n 52.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra (rialzato) soggiorno, ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, bagno e due camere; al piano primo (sottotetto) al grezzo, ripostigli; al piano seminterrato autorimessa (utilizzata come soggiorno), cantina e ripostigli. Al piano seminterrato è inoltre presente una tettoia (con copertura in onduline) a parziale copertura della rampa di accesso al seminterrato mentre al piano primo (sottotetto) si sviluppa un balcone. Tutti i piani sono collegati tramite scala interna.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 140 m<sup>2</sup> al piano terra (rialzato) e di circa 140 m<sup>2</sup> al piano primo (sottotetto) al grezzo, oltre a balconi al piano primo per circa 9 m<sup>2</sup>, al piano seminterrato superficie lorda complessiva per circa 138 m<sup>2</sup> e tettoia su rampa esterna per circa 35 m<sup>2</sup>. L'edificio risulta essere stato edificato a partire dal 1967. Le altezze interne risultano variabili: PS1 altezza 2,00 – 2,34 m; PT(rialzato) altezza 2,84-2,90m; P1 (sottotetto) altezza 1,08 m a 2,43 misurate al tavolato.

**Destinazione urbanistica:**

Nel PRG approvato con atto G.R. 386 del 25/03/1997, l'immobile ricade in aree B1/Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature normate dall'art.4.3.2 delle NTA. Il PSC approvato con Delibera di C.C.n° 94 del 28/12/2015 identifica l'area in cui sorge l'immobile come Territorio Urbanizzato. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n° 49 del 19/10/2021, identifica l'immobile in oggetto in zona AC1 Residenziale Saturata normata dall'art. 2.2.7.

Destinazione	Parametro	Valore m <sup>2</sup>	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa, cantina e ripostigli al PS1	Sup. reale lorda	138,50	0,50	69,25
Tettoia al PS1	Sup. reale lorda	35,00	0,40	14,00
Sup. abitabile PT (rialzato)	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
Balcone al piano primo	Sup. reale lorda	9,09	0,25	2,27
Sup. P1 sottotetto (al grezzo) h> 1,50 m	Sup. reale lorda	70,00	0,60	42,00
Sup. P1 sottotetto (al grezzo) h< 1,50 m	Sup. reale lorda	70,00	0,30	21,00
Corte esterna ( <i>sup. catastale-fabbricati</i> )	Sup. reale lorda	255,00	0,05	12,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>717,59</b>		<b>301,27</b>

## **Caratteristiche descrittive:**

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non verificabili.

*Strutture verticali:* struttura mista in muratura e cemento armato. Pareti perimetrali in muratura piena, intonacate al civile e tinteggiate. Il tutto si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Copertura:* Copertura a falde.

*Infissi esterni:* tipologia: legno con vetro singolo, tapparelle in pvc. Esternamente dotate di inferriate metalliche.

*Infissi interni:* tipologia: in legno anta-battente.

*Portone ingresso:* in legno con inferriata esterna metallica.

*Pareti interne:* in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate, condizioni: discreto stato di manutenzione. Al P1 (sottotetto) l'immobile risulta grezzo.

*Pavim. interna:* materiale: in parte in piastrelle di ceramica, in parte piastrelle di graniglia tipo sale e pepe, in parte effetto marmo.

*Rivestimento:* Cucina e bagno: rivestimento in piastrelle.

*Balcone:* pavimentazione in piastrelle. I parapetti risultano in metallo.

### Impianti

*Termico* Caldaia autonoma: marca Baxi, posizionata al PS1; termostato "Bticino" posizionato nel soggiorno al piano terra (rialzato); radiatori in ghisa e termo-arredo nei bagni, condizioni: discrete; conformità: certificazione non fornita. *Al PS1 è inoltre presente una stufa a pellet marca Extraflame.*

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V; condizioni: non verificabili visto che la fornitura elettrica è risultata disattivata; conformità: certificazione non fornita.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; condizioni: discrete; conformità: certificazione non fornita.

*Condizionamento:* *I Split interno al PT, marca Mitsubishi; corpo macchina posizionato esternamente; condizioni: discrete; conformità: certificazione non fornita.*

*Citofono:* tipologia: impianto audio-citofonico; condizioni: discrete; certificazione: non fornita.

*Allarme:* presenza di allarme anti effrazione, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

*Corte esterna:* cortile recintato, in parte pavimentato e parte a verde (il verde arboreo ed arbustivo è costituito da alcuni esemplari di olivo, alcune palme a portamento arbustivo, due esemplari di banano, oltre a arbusti in varietà e siepi perimetrali di lauroceraso, pittosporo e bambu), accessibile da via Malpasso per mezzo di cancello carrabile e da cancello pedonale. Sono altresì presenti corpi illuminanti esterni e presa d'acqua.



La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile :

<b>piano S1</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
vano scala	12,65		SO	discrete
ripostiglio	17,55	2,34	SE	discrete
ripostiglio	35,15	2		discrete
cantina	20,39	2		discrete
autorimessa	24,78	2,34	NO	discrete
tettoia esterna	28,31	2,40-2,56		scarse
<i>totale PSI</i>	<i>138,83</i>			
<b>piano T (rialzato)</b>				
vano scala	12,65		SE	discrete
ingresso	7,88	2,84	NE	discrete
soggiorno	26,43	2,84	NE-E	discrete
pranzo	14,99	2,84	NE	discrete
cucina	10,64	2,84	NO	discrete
disimpegno	4,27	2,9		discrete
bagno	7,28	2,9	NO	discrete
camera	17,48	2,9	NO	discrete
camera	13,72	2,9	NE	discrete
<i>totale PT</i>	<i>115,34</i>			
<b>piano I (sottotetto)</b>				
sottotetto h>1,50 m	60	h>1,50	SE-NO	Al grezzo
sottotetto h<1,50 m	60	h<1,50	NO	Al grezzo
balcone al P1	9,09		NE	discrete
<i>totale P1</i>	<i>129,09</i>			
<b>totale</b>	<b>383,26</b>			
<i>corte esterna scoperta</i>	<i>255</i>			

\* tra parentesi le destinazioni riscontrate durante il sopralluogo, fuori dalle parentesi quelle autorizzate.

**Classe energetica dell'unità rif punto A** L'unità immobiliare oggetto di perizia è risultata priva di certificazione energetica. Si è proceduto alla sua redazione che risulta ancora in corso, non appena ultimata sarà cura dello stimatore segnalare la classe energetica conseguita.

## **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 sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una leggera contrazione delle vendite, con un andamento dei valori in leggero calo. L'immobile si trova in un'area nella quale si trova prevalentemente edilizia residenziale ed è discretamente servita da mezzi di trasporto pubblici. Il fabbricato risale alla fine degli anni sessanta, e si presenta oggi in discreto stato di manutenzione, seppur ovviamente mostra una conformazione e dei materiali di finitura oramai datati. L'OMI riporta, nel secondo semestre 2023, per la zona centrale/Capoluogo valori compresi tra € 1.550,00 e € 2.300,00 al m<sup>2</sup>. Il portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riporta valori per abitazioni civili (in fascia media) compresi tra un minimo di € 1.444,00 e un massimo di € 2.245,00 collocando il valore medio a € 1.844,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti nell'ultimo anno, con una zona di ricerca pari ad un'area avente un raggio di cinquecento metri nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori molto variabili, ma che risultano avere una media pari a € 1.360,00 al mq. Conducendo una ricognizione tra gli annunci immobiliari, per la zona in esame, si possono trovare immobili di dimensioni paragonabili come metratura e condizioni a quello oggetto della presente procedura: due in particolare sono abitazioni indipendenti di epoca simile a quello in trattazione, con valori unitari che si attestano intorno a € 1.330,00 al metro quadrato. L'apprezzamento sul mercato è in parte penalizzato dalla vetustà dell'immobile, che esprime però nel contempo una discreta attrattiva per la comodità della zona discretamente dotata di servizi e parcheggi, con traffico scorrevole, nonché per il fatto di essere un edificio indipendente. Nella formulazione del valore unitario occorre tenere in conto anche la necessità di regolarizzare alcuni illeciti edilizi, in particolare quelli che richiedono importanti interventi di ripristino dei luoghi alla conformazione autorizzata, come riportato al precedente paragrafo 4.3.1. Tenendo conto di tutte queste considerazioni si ritiene congruo partire da un valore di € 1.350,00 al metro quadrato come riferimento, applicando poi una riduzione del dieci per cento per tener conto delle peculiarità dell'immobile in trattazione (spese per ripristino dei luoghi non sanabili), assegnando così un valore, arrotondato, al metro quadrato pari a 1.200,00 nello stato di fatto in cui si trova. Per quanto riguarda il piano P1 (sottotetto), essendo allo stato grezzo, si ritiene congruo assegnare un valore al metro quadrato pari a € 600,00.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona (pubblicità), borsini immobiliari e valori OMI 2° semestre 2023, altre procedure esecutive immobiliari, recenti compravendite.

### 8.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Sup. commerciale	Val. unitario	Valore complessivo
Autorimessa, cantina e ripostigli al PS1	69,25	€ 1.200,00	€ 83.100,00
Tettoia al PS1	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
Sup. abitabile PT (rialzato)	140,00	€ 1.200,00	€ 168.000,00
Balcone al piano primo	2,27	€ 1.200,00	€ 2.727,00
Sup. P1 sottotetto (al grezzo) h> 1,50 m	42,00	€ 600,00	€ 25.200,00
Sup. P1 sottotetto (al grezzo) h< 1,50 m	21,00	€ 600,00	€ 12.600,00
Corte esterna ( <i>sup. catastale-fabbricati</i> )	12,75	€ 1.200,00	€ 15.300,00
<b>Totale</b>	<b>301,27</b>		<b>€ 323.727,00</b>

- Valore corpo:	€ 323.727,00
- Valore complessivo intero:	€ 323.727,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 323.727,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	<b>Abitazione indipendente con autorimessa</b>	<b>301,27</b>	<b>€ 323.727,00</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero	€ 323.727,00
Spese di regolarizzazione edilizia parti sanabili:	€ 5.000,00
Spese pratica CCEA:	€ 3.000,00

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.)

**€ 31.572,70**

#### Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 284.000,00**

La presente relazione si compone di n. 12 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

- 1.documentazione fotografica
- 2.documentazione catastale
- 3.documentazione Agenzia Entrate - Territorio (agg. Formalità e atto provenienza)
- 4.documentazione edilizia
- 5.altra documentazione (anagrafica e stato civile)

Riccione, 04 giugno 2024

Il Perito  
Dott. Cristian Guidi