

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
SESTANTE FINANCE S.R.L.
e per essa doValue S.P.A. quale mandataria

Contro

“omissis” e “omissis”

N. Gen. Rep. **00078/25**

Giudice Dott.ssa **Giorgia BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario **Notaio Luigi ORTOLANI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Elisa Tiraferrì
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 607
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 284
C.F. TRFLSE73M55H294B - P.Iva 04692810403*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 339.6582357*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode: Notaio Luigi ORTOLANI
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

Beni in Montescudo-Montecolombo (Rimini), Via A. Gramsci n. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** al piano terra con corte pertinenziale in proprietà esclusiva e con annessa cantina al piano sottostrada, sito in Montescudo-Montecolombo (Rimini), Via Gramsci n. 1.

Trattasi di:

Appartamento ai piani terra e sottostrada, composto al piano terra da ingresso su soggiorno/pranzo/cucina, camera, stireria, disimpegno, bagno, oltre a corte esclusiva, e a cantina al piano sottostrada collegata al piano terra tramite vano scala interno.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 77,53**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a
"omissis" proprieta' per 1/2 (in comunione dei beni)
"omissis" proprieta' per 1/2 (in comunione dei beni)
Foglio 14 mappale 761 **subalterno 1**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3,5 vani superficie catastale Totale: 77 mq, Totale escluse aree scoperte: 76 mq, posto al piano S1-T - rendita: € 207,87.

Coerenze:

Mappale 761 sub 2, sub 8, sub 15, sub 18.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 20/12/2005 Pratica n. RN0125483 in atti dal 20/12/2005 COSTITUZIONE (n. 6525.1/2005)
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2016 in atti dal 22/03/2016 L.R. 23 NOVEMBRE 2015 N. 21, proveniente dal comune di Montecolombo F476; trasferito al comune di Montescudo-Monte Colombo sezione Monte Colombo M368B. (n. 12/2016)

- **Terreni:** foglio 14 **mappale 761** qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.079 m².

Coerenze:

Mappale 310, 807, 801, 1435, 1070, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 25/05/1976;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/10/1980 in atti dal 10/10/1980 (n. 2880);
- FRAZIONAMENTO in atti dal 24/09/1985 (n. 183);
- Variazione del 13/12/2005 Pratica n. RN0116960 in atti dal 13/12/2005 (n. 116960.1/2005);
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2016 in atti dal 22/03/2016 L.R. 23 NOVEMBRE 2015 N. 21 proveniente dal comune di Monte Colombo F476; trasferito al comune di Montescudo-Monte Colombo sezione Monte Colombo M368B. (n. 9/2016);
-

- I. *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

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, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

I debitori risultano separati: con sentenza del Tribunale di Rimini in data 07/11/2019, passata in giudicato il 27/10/2020, N. 1076/2019 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. La sig.ra "omissis" risulta coniugata con altra persona.
(*I certificati sono allegati al n. 05*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico limitato, con poca disponibilità di parcheggi.
Servizi della zona:	scuola infanzia (buono) scuola elementare (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola superiore (sufficiente), verde attrezzato (discreto), negozi al dettaglio (insufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: Morciano di Romagna, Montescuso-Monte Colombo; le attrazioni presenti sono: Saludecio, Montefiore
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,3), autostrada (18,0 casello Cattolica), ferrovia (19,0 Stazione di Cattolica), ospedale Ceccarini di Riccione (23,0).

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO dalla Sig.ra "omissis" senza titolo; in sede di sopralluogo la sig.ra dichiara di occupare l'immobile a titolo di comodato gratuito, precisando che non c'è alcun contratto in forma scritta, e che le utenze e le spese condominiali relative all'U.I. oggetto della procedura sono da lei regolarmente pagate. Il tutto dichiarato nel VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE.

In data 11/11/2025, l'Agenzia delle Entrate attesta che fino alla data del 16/10/2025 non risulta registrato alcun contratto di locazione sull'immobile in oggetto.
(*vedasi Allegato 05*)

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: Nessuno*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 - **Ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di **MELIORBANCA S.P.A. contro "omissis" e "omissis"**, a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 26/01/2006 al repertorio n. 27495/3745, **iscritta** a Rimini in data **27/01/2006** ai nn. reg. gen. n. 1791, **reg. part. n. 505**

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: Milano, via Borromei n. 5

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **SESTANTE FINANCE S.R.L. sede ROMA contro "omissis" e "omissis"** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 13/06/2025 al rep. n. 2473 **trascritto** a Rimini in data **02/07/2025** ai nn. reg. gen. n. 10303, **reg. part. n. 7341**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

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	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca Volontaria	€ 400.000,00	/	€ 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 delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 20/10/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

U.I. NON CONFORME

Rispetto alla DIA 39d-2005 Prot 8036, in Variante al Permesso di Cosruire 44/2003 con cui è stata autorizzata la realizzazione della U.I. oggetto della presente, in sede di sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

Al piano terra:

- La corte esterna è chiusa solo in parte dalla muretta di recinzione;
- La porta di ingresso è alta m. 2.15 anziché 2.20;
- La porta finestra nella zona giorno ha altezza pari a m. 2.35 anziché m. 2.40 ed è spostata rispetto a come rappresentata nella DIA;
- Le finestre hanno altezza pari a m. 1.35 anziché m. 1.40;
- La parete frontistante la porta di ingresso non è presente;
- Non è presente il muro di divisione tra il soggiorno e il disimpegno della zona notte;
- Il bagno ha dimensioni diverse da quelle rappresentate nella DIA;
- Il locale adibito a stireria ha dimensioni diverse da quelle rappresentate nella DIA;
- Il vano scala che conduce dal piano terra alla cantina al piano scantinato ha dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate nella DIA;

Al piano scantinato:

- Non è presente la porta di collegamento con la cantina confinante.

Relativamente alle difformità riscontrate si precisa quanto segue:

1. Le differenze dimensionali delle aperture esterne rientrano nella tolleranza del 6%, (Art. 34-bis comma 1-bis lettera d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. - Tolleranze costruttive, e all'art. Art. 19 bis L.R. 23/2004 (aggiornata alla L.R. 5/2025) - Tolleranze costruttive.
2. Le differenze nelle dimensioni interne dei vani rientrano nella tolleranza del 6%, di cui al punto precedente;
3. Per la posizione leggermente diversa della porta finestra del soggiorno occorre fare una pratica in Sanatoria;
4. Per l'eliminazione del muro antistante la porta di ingresso occorre fare una pratica in Sanatoria;
5. Il muro di divisione tra il soggiorno e il disimpegno della zona notte va ripristinato perché il bagno non si può aprire direttamente sulla zona giorno;
6. Per quanto riguarda la dimensione del vano scala si precisa quanto segue: nella D.I.A. la scala è indicata di larghezza pari a cm 70, (inferiore alla dimensione minima di legge di cm 80), ma, poichè la DIA non è stata contestata, secondo l'ufficio tecnico del Comune di Montecolombo tale quota risulta quella regolare e tale deve essere la dimensione da rispettare. Allo stato di fatto la dimensione reale della scala è inferiore a cm 70 per una quota che eccede la tolleranza del 6%, pertanto va ripristinata la larghezza di cm 70.

A seguito di colloquio con l'ufficio Tecnico del Comune di Montecolombo, è emerso che:

- per le difformità su elencate ai punti 3 e 4, occorrerà depositare una Pratica in Sanatoria, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli eventuali oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, e previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture, le distanze dai confini con le proprietà in aderenza e con la viabilità;
- per le difformità di cui ai punti 5 e 6 va ripristinato lo stato legittimo, previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture, le distanze dai confini con le proprietà in aderenza;

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle aree esterne comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche strutturali, urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale:*

FABBRICATO NON CONFORME

Per quanto riguarda le planimetrie catastali si sono evidenziate le medesime difformità edilizie

L'Esperto, pur ritenendo di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale poiché le difformità rilevate non sono tali da modificarne la rendita, si rende comunque disponibile, previa autorizzazione del G.E., all'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

- Planimetria sub 1.....	€ 350,00
- Diritti.....	€ 70,00
- TOTALE.....	€ 420,00

escluso oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
i condomini si dividono le spese comuni bonariamente

- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **nessuna**

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "omissis" piena proprietà per 1/2,
- "omissis" piena proprietà per 1/2,

proprietari dal **26/01/2006 all'attualità**, in forza di **Atto di COMPRAVENDITA** a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini, in data 26/01/2006 al rep. n. 27494/3744, trascritto a Rimini il 27/01/2006 ai nn. reg. gen. n. 1790, **reg. part. n. 1062**

Con il presente Atto, i Sig.ri "omissis" e "omissis", giusti poteri soc. "omissis", acquistano, in comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà della Unità Immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Colombo al foglio 14, mappale 761, subalterno 1.

6.2 Precedenti proprietari:

- **Soc. "omissis"**, piena proprietà per 1/1,

proprietari dal **03/12/002 al 26/01/2006**, in forza di **Atto di COMPRAVENDITA** a firma di Notaio Leone Giovanni di Morciano di Romagna, in data 03/12/2002 al rep. n. 57991/7312, trascritto a Rimini il 09/12/2002 ai nn. reg. gen. n. 17000, **reg. part. n. 10743**

Con il presente Atto, la Soc. "omissis", giusti poteri Soc. "omissis" acquistano i **LOTTI EDIFICABILI** distinti al Catasto Terreni del Comune di Montecolombo al fg. 14, mappali 761 e 802

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 11/04 del 28.05.2004**, Prot.n.6888 del **22.11.2003**, Pratica Edile n.44/03, per la realizzazione di un fabbricato residenziale in via A. Gramsci s.n.c., a nome di "omissis" in qualità di proprietaria

- **D.I.A. 39d-2005, prot. 8037** del 16/12/2005, per **Variante in C.O.** al Permesso di Costruire n.11/04 del 28.05.2004.

- **ABITABILITA'**: in data 30/08/2007 è stata depositata Istanza di "Richiesta di agibilità/abitabilità", a cui non è seguito il rilascio

Note:

La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio del Comune di Montescudo-Monte Colombo.

Descrizione **Lotto 001** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento al piano terra con corte pertinenziale in proprietà esclusiva e con annessa cantina al piano sottostada. Anno di costruzione 2007

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. adottato, ZONIZZAZIONE: TAVERNA, il fabbricato ricade in zona: B2 – Zone residenziali di completamento (art. 29)

PRG:

TAVOLA 34 – ZONIZZAZIONE TAVERNA:

- B2 – Zone residenziali di completamento (art. 29).

NORME:

- **Art.29:** Sottozona "B2"- Zone residenziali di completamento

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

L'U.I. fa parte di un fabbricato condominiale pluriresidenziale costituito da 2 piani fuori terra, in discreto stato di manutenzione.

Le pareti esterne presentano finiture a intonaco tinteggiato e decorazioni in mattoni, in discreto stato di manutenzione.

Le finestre e le portefinestre hanno infissi in alluminio con persiane a lammelle orientabili sempre in alluminio, in discreto stato di manutenzione.

Il portone di ingresso è in alluminio, in discreto stato di manutenzione.

La corte esterna pertinenziale, con accesso diretto dal passaggio comune (sub. 15), è pavimentata in lastre di porfido, ed è recintata con muretto rivestito in mattoni e ringhiera in ferro, tutto in buono stato di manutenzione.

All'interno l'U.I. presenta murature intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle, porte interne in legno tamburato, il tutto in discreto stato di manutenzione.

Si precisa che sono presenti tracce di muffa, probabilmente dovute a infiltrazioni, nel bagno e nel vano scala.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro condizioni: discrete protezione: persiane in alluminio con lamelle mobili condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: laterizio, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco tinteggiato e decorazioni in mattoni, condizioni: discrete
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale marciapiedi: lastre di porfido condizioni: buone la corte pertinenziale è recintata con muretto rivestito in mattoni e ringhiera in ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle sia al piano interrato che al piano terra, marmo per la scala condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Gas:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata in allegato alla Richiesta di agibilità/abitabilità
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata alla Richiesta di agibilità/abitabilità
<i>Fognatura:</i>	impianto fognario allacciato in pubblica fognatura con regolare Autorizzazione allo scarico
<i>Idrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata alla Richiesta di agibilità/abitabilità
<i>Termico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata alla Richiesta di agibilità/abitabilità
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	non presente

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

SUPERFICI come da D.I.A. del 16/12/2005, in Variante in C.O. al Permesso di Costruire n.11/04 del 28.05.2004.				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
SUB. 1				
PIANO SOTTOSTRADA				
Cantina	24,50	h. 2,40	SE	discrete
PIANO TERRA				
Ing/Sogg/Pranzo/K	20,40	h. 2,70	NO	discrete
Camera	14,00	h. 2,70	SE	discrete
Stireria	7,80	h. 2,70	SE	discrete
Disimpegno	1,30	h. 2,70	/	discrete
Bagno	4,90	h. 2,70	SO	discrete
Vano scala	1,75	/	SO	discrete
Corte esclusiva	17,80	/	NO-SO	buone

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	20,00	0,10	2,00
Cantina al P.SOTTOSTRADA	Sup. reale lorda	31,54	0,50	15,77
Appartamento P.T.	Sup. reale lorda	59,76	1,00	59,76
	Sup. reale lorda			77,53

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è a vocazione prevalentemente residenziale, a traffico limitato, con poca disponibilità di parcheggi.

-Il rapporto OMI del primo semestre 2025 riporta per la Zona B1/ Centrale/MONTE COLOMBO CAPOLUOGO, per le Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.000,00** ad un massimo di **€/mq 1.350,00**

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2025 indica come quotazione, nella ZONA MONTE COLOMBO CAPOLUOGO, per le Abitazioni stabili di 2° fascia, valori da **€/mq 933,00** ad **€/mq 1.396,00**, con un valore medio di **€/mq 1.164,00**

-Vengono inoltre prese in considerazione per la valutazione le compravendite recenti di beni immobili simili, siti nelle vicinanze del compendio pignorato:

-Atto di compravendita di Maggio 2024, art. 5339, avente ad oggetto
- *casa di abitazione*
- *vano ad uso autorimessa e cantina, catastalmente senza numero civico, posto al piano seminterrato, della superficie catastale di 43 (quarantatré) metri quadrati;*
Cat. A/3, di 72 mq di superficie commerciale,
Cat. C/6, di 45 mq di superficie totale e mq 22,50 di superficie commerciale.
Superficie commerciale totale mq 94,50, prezzo di vendita € 125.000,00 ovvero circa €/mq 1.322,75

-Atto di compravendita di Dicembre 2024, art. 13594, avente ad oggetto
- *appartamento ad uso civile abitazione*
- *garage con cantina pertinenziali al piano primo sottostrada*
Cat. A/3, piano S1-T-1-2, di 101 mq di superficie commerciale
Cat. C/6, piano S1, di 31 mq di superficie catastale totale, e di 15,50 mq di superficie commerciale.
Superficie commerciale totale mq 116,50, prezzo di vendita € 160.000,00 ovvero circa €/mq 1.373,00

-Atto di compravendita di Luglio 2025, art. 8708, avente ad oggetto
proprietà di porzioni di fabbricato, e precisamente:
- *appartamento per abitazione ai piani primo e secondo,*
Cat. A/3, di 64 mq di superficie commerciale,
- *autorimessa pertinenziale al piano interrato,*
Cat. C/6, di 22 mq di superficie catastale e mq 11,00 di superficie commerciale,
- *area urbana pertinenziale*
Cat. F/1, consistenza mq 15;
- *area urbana pertinenziale*
Cat. F/1, consistenza mq 13.
prezzo di vendita complessivi € 125.000,00, di cui € 2.000,00 per ciascuna area urbana, superficie commerciale escluso aree urbane pari a mq 75,00, prezzo di vendita € 121.000,00, ovvero circa €/mq 1.610,00

Dalle indagini svolte emerge un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda ancora fiacca, per beni della stessa tipologia di quello oggetto della presente stima.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di €/mq **1.350,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Montescuso-Montecolombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento+Cantina+Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corte	2,00	€ 1.350,00	€ 2.700,00
Cantina al P.SOTTOSTRADA	15,77	€ 1.350,00	€ 21.289,50
Appartamento	59,76	€ 1.350,00	€ 80.676,00
	77,53		€ 104.665,50

- Valore corpo:	€ 104.665,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 104.665,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento+Cantina +Corte	77,53	€ 104.665,50	€ 104.665,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore totale	€ 104.665,50
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 10.466,55
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.198,95

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.000,00
--	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 03/12/2025
Codice documento: E118-78-00025-001

La presente relazione si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Elisa Tirafferri