

TRIBUNALE DI RIMINI ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

•••

contro:

•••

•••

•••

N. Gen. Rep. 000049/2025

Giudice **Dr.ssa Bertozzi Bonetti Giorgia**
Custode Giudiziario **Avv. Battistini Massimo**

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 Sardegna n. 40
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota 1/1 e usufrutto per la quota di 1/1 di Villino con corte, sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.

Composto da **Villino**, precedente casa del Custode :

piano terra: veranda da ripristinare a portico, pranzo, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni, sgombero, tettoia esterna, corte privata.

L'abitazione sviluppa una superficie netta complessiva di circa 79,55 mq, 29,26 mq di tettoia/portico e 1.950,00 mq di corte esclusiva; oltre a due manufatti in corpo staccato da demolire in quanto non legittimati.

Si fa presente che si evidenziano numerose e diffuse fessurazioni/setole che interessano la struttura portante dell'edificio e che richiedono approfondimenti mediante opportune indagini tecniche e verifiche strutturali.

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 17, particella n. 1113, subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5, categoria A/4, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 81 mq, rendita € 238,60, Viale Sardegna n. 40, Riccione, piano terra.

Intestato a:

- ..., nata a ... il ..., CF ..., usufrutto per la quota 1/1,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., nuda proprietà per la quota ½,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., nuda proprietà per la quota ½,

(dati derivanti da Assegnazione a Socio in data 29/09/2017, pubblico ufficiale Buglione Valentina, sede in San Mauro Pascoli, repertorio n. 3514, presentata con Modello Unico n. 8810.1/2017, Reparto PI di Rimini in data 30/10/2017).

Confini *abitazione con corte* piano terra: confina con altra corte (subalterno n. 4) e con altra corte (subalterno n. 6).

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.

B. Corte esclusiva (attualmente bene comune non censibile porzione del subalterno n. 6, da frazionare), sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.

Composto da **corte**:

piano terra: corte ad uso esclusivo dei subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5.

La corte sviluppa una superficie netta complessiva di circa 400 mq.

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 17, particella n. 1113, subalterno n. 6, categoria BCNC – Partita Speciale A, Viale Sardegna n. 40, Riccione.

Confini *corte* piano terra: confina con altra corte (subalterno n. 5 graffato al subalterno n. 3) e altra corte (subalterno n. 4).

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:

Il debitore ... risulta aver contratto matrimonio in Riccione in data 25/07/1965 con Piccioni Celestino. Con atto in data 06/01/1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Riccione la sposa ... ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'articolo n. 228 della Legge n. 151 del 19/05/1975.

Il debitore ... risulta di stato libero.

Il debitore ... risulta di stato libero.

La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

traffico locale e turistico con parcheggio

Servizi della zona:

farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), spiaggia (buono), centro commerciale (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Rimini, Misano Adriatico, Cattolica, Coriano.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

centro città, mare, colline, spiaggia.

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,45), ferrovia (1,50), porto (2,60), autostrada (1,60).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto alla data del sopralluogo della sottoscritta Ctu del 24/09/2025 erano occupati dall'esecutata Sig.ra ... e terzi senza titolo.

Si allega mail Agenzia delle Entrate del 09/09/2025, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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 ... ora ...

(sede in ..., CF ...) **contro ...** (nata a ... il ..., CF ...), per la quota di 1/1 di usufrutto, ... (nata a ... il ..., CF ...) per la quota di 1/2 di nuda proprietà e ... (nata a ... il ..., CF ...), per la quota di 1/2 di nuda proprietà, a seguito di atto notarile pubblico a firma del Notaio Dott.ssa Faetani Stefania di Riccione in data 31/08/2015 ai nn. 30895/13763, iscritto alla Conservatoria dei RII di Rimini in data 02/09/2015 ai nn. 1976/11013, registrato a Rimini in data 02/09/2015 al n. 8120 serie 1T, annotata di modifica di durata in data 04/07/2023 all'articolo n. 1778

importo complessivo: € 2.200.000,00

importo capitale: € 1.100.000,00

rimborsabile in 80 rate trimestrali scadenti il giorno 1 di ogni trimestre,

inizio 01/12/2017 e fine 01/09/2037,

gravante sui diritti di usufrutto e nuda proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Sardegna n. 40.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario a favore di ... (sede in ..., CF ...), **contro ...** (nata a ... il ..., CF ...) per la quota 1/1 di usufrutto, ... (nata a ... il ..., CF ...) per la quota 1/2 di

nuda proprietà e ... (nata a ... il ..., CF ...) per la quota ½ di nuda proprietà, da U.N.E.P. Tribunale di Rimini in data 19/03/2025, al n. 1248, trascritto a presso la Conservatoria dei RRII di Rimini in data 06/05/2025 al n. 4843,
gravante sul diritti di usufrutto e nuda proprietà dei beni posti in Riccione in Viale Sardegna n. 31.

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 (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	2.200.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp 1248			294,00	294,00
totale				329,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 03/09/2025 è allegato al numero 7.

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

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme per abitazione con corte (subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5).**

A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 24/09/2025 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano lievi difformità rientranti nella tolleranza del 2% per unità immobiliare (articolo n. 19 bis, comma 1.1 della L.R. 23/2004) rispetto gli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi.

Le difformità/abusi riscontrate per il subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5, non rientranti nella tolleranza, sono:

- realizzazione di tramezzi interni per creazione bagno 2,
- tamponatura del portico al piano terra, per trasformazione in veranda,
- realizzazione di controsoffitto nel disimpegno, altezza m.2,22,
- diversa altezza interna sgombero e bagno 2,
- modifica all'apertura esterna di camera 2,
- ampliamento tettoia,
- creazione di tamponamento per creazione di vano esterno sotto la tettoia esistente,
- costruzione di n. 2 capanni in corpo staccato nella corte.

Gli ampliamenti realizzati e la tamponatura del portico risultano eseguiti in assenza di titolo edilizio e dovranno pertanto essere rimossi, con il conseguente ripristino dello stato legittimo.

Si stimano i costi pari a € 6.000,00 circa per il ripristino dello stato legittimo.

Si fa presente che si evidenziano numerose e diffuse fessurazioni/setole che interessano la struttura portante dell'edificio e che richiedono approfondimenti mediante opportune indagini tecniche e verifiche strutturali.

A seguito di valutazione del tecnico strutturista effettuata da ingegnere nominato dall'esecutato nell'anno 2024, comunque da rivalutare a cura del tecnico dell'aggiudicatario, viene riportato in seguito quanto indicato ovvero, *L'edificio è ubicato in prossimità del crinale della collina, in un terreno di sedime che presente sufficiente stabilità; tuttavia, i fisiologici assestamenti manifestatisi nel tempo hanno determinato cedimenti di modesta entità, ai quali sono riconducibili alcune fessurazioni che si riscontrano nelle membrature strutturali, nelle pareti divisorie e negli orizzontamenti (soletta e pavimentazione): l'edificio secondario presenta carenze e ammaloramenti locali (strutturali, delle*

finiture e impiantistiche) che richiedono un intervento di ristrutturazione o, in alternativa, la demolizione e ricostruzione.

Si procede con la valutazione di massima (ovvero senza aver predisposto, in via preliminare, un adeguato progetto) dei costi relativi alle opere edili di cui necessitano l'edificio per essere ricondotti in normali condizioni di fruibilità.

La determinazione del costo unitario degli interventi edili è stata condotta facendo riferimento ai prezzi medi di mercato, confrontandosi con imprese di fiducia del settore operanti nella zona in cui si trova il compendio immobiliare.

Il costo unitario medio per l'intervento di ristrutturazione si diversifica in relazione al livello di approfondimento degli interventi necessari; per entrambi gli edifici si è tenuto conto dei ripristini strutturali, delle opere di completamento (tramezzi interni, intonaci, sottofondi, massetti e pavimenti), della realizzazione degli impianti (termico, elettrico ed idraulico), della fornitura e posa in opera dei nuovi serramenti (confacenti alle attuali normative sul contenimento energetico): per il solo edificio principale si è, altresì, tenuto conto della necessità di stabilizzare le fondazioni esistenti mediante l'inserimento di pali o micropali.

Tenuto conto di un livello prestazionale e delle finiture medio/alto, confacente alle prestazioni attese per il grado di pregio del fabbricato e il prestigio della zona in cui sono ubicati, la valutazione sommaria del costo delle opere di ripristino necessarie a riportare l'edificio in normali condizioni di abitabilità conduce ai seguenti valori totale € 190.000,00.

A cui viene fatto riferimento per la presente stima al fine di limitare i costi della procedura.

Si fa presente che i contatori di acqua, luce e gas sono in comune con il Lotto 1, e che dovranno essere sdoppiati ad un costo indicativo di circa € 10.000,00.

I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della ristrutturazione/ripristino. La quantificazione del ripristino nonché della ristrutturazione edilizia e la stessa fattibilità dovrà essere valutata ed effettuata a cura e spese dall'acquirente e/o dal tecnico di sua fiducia, non oggetto del presente incarico.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme per abitazione con corte (subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5).

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 03/09/2025, si è potuto riscontrare che non è presente la conformità catastale.

Nella planimetria subalterno n. 3 graffato al subalterno n. 5, non sono presenti :

- realizzazione di tramezzi interni per creazione bagno 2,
- tamponatura del portico al piano terra,
- realizzazione di controsoffitto nel disimpegno,
- diversa altezza interna sgombero e bagno 2,
- modifica all'apertura esterna di camera 2,
- ampliamento tettoia,
- creazione di vano esterno,
- costruzione di n. 2 capanni nella corte.

Al fine di consentire la corretta suddivisione dei due lotti, si ritiene opportuno procedere alla divisione del subalterno n. 6 in due distinte porzioni, in modo da garantire a ciascun lotto un autonomo accesso carrabile.

Al fine di consentire la divisione dei due lotti, si dovrà procedere alla divisione del subalterno n. 6 in due distinte corti private, in modo da garantire a ciascun lotto (fabbricato) un autonomo accesso carrabile, essendo già presenti due passi carrai distinti.

Sarà quindi necessario procedere con la variazione catastale del subalterno n. 1-2, nonché il

frazionamento e successivo accorpamento della porzione di corte derivante dal sub 6, una volta avuta l'Autorizzazione del Giudice. Si stima una spesa totale per Lotto 1 e Lotto 2 di euro 400,00 per ogni u.i da variare planimetricamente al catasto urbano, variazione quadro dimostrativo euro 250,00, oltre ai diritti catastali (totale circa € 210,00).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è presente l'amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari per i subalterni n. 1 e n. 2 :

Sig.ra ..., nata a ... il ..., CF ..., usufrutto per la quota 1/1 dal 29/09/2017,

Sig.ra ..., nata a ... il ..., CF ..., nuda proprietà per la quota 1/2 dal 29/09/2017,

Sig.ra ..., nata a ... il ..., CF ..., nuda proprietà per la quota 1/2 dal 29/09/2017,

dati derivanti da atto di compravendita a firma del notaio Dott.ssa Buglione Valentina in San Mauro Pascoli in data 29/09/2017 ai nn. 3514/2628, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Rimini in data 30/10/2017 ai nn. 14170/8810.

6.2. Precedenti Proprietari per i subalterni n. 1 e n. 2:

Soc. ..., con ...sede in ... in via ..., CF ..., proprietà per la quota 1/1 da ante ventennio dal 20/11/2004 al 29/09/2017,

dati derivanti da atto di compravendita a firma del notaio Dott. Piero Alvisi in data 18/12/1987 ai nn. 116192/14869, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Rimini in data 29/12/1987 al n. 6901.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Licenza di Costruzione prot. cost. n. 188/sp, gen. n. 8362 del 12/06/1961, intestato al Sig. ..., costruzione di casetta ad uso civile abitazione di n. 4 vani al piano terra.

Sanatoria ai sensi della L.47/85, Condono Edilizio, registro n. 07233 del 30/09/1986, intestato ai Sigg.ri ... e ..., per sanatoria di ampliamento al piano terra, aumento di n. 1 vano accessorio, la realizzazione di tettoia e l'aumento di altezza al piano terra, tipologia 7.

Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 107 del 24/10/1962 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di n. 4 vani, per il custode.

Descrizione Villino con corte esclusiva di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota 1/1 e usufrutto per la quota di 1/1 di Villino con corte esclusiva, sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1961, desumibile dal progetto concessione n. 188/1961.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3 graffato al numero 5 di subalterno, il piano terra ha un'altezza interna 3,09 m-2,17 m, circa.

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 Burett n. 25 del 23/01/2019.

L'immobile è identificato nell'ambito:

- Acr1 – zone prevalentemente residenziali, da considerarsi sature al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto alle dotazioni di servizi e alle reti infrastrutturali.

Norme tecniche ed indici:

- Rue articolo n. 4.2.1 e articoli successivi.

Tipi di intervento edilizi ammessi:

Giudice: Dr.ssa Bertozzi Bonetti Giorgia

Custode: Avv. Battistini Massimo

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

24 di 29

- MO, MS,
- RRC ed RE, che prevedano modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali ed ancora di tipo RE consistente nella demolizione totale e successiva ricostruzione, di tipo RI, AM, NC, CD ed altresì negli interventi edilizi di tipo RE o RI contestualmente a CD nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle *Unità edilizie considerate "di carattere marginale"* ed inoltre nell'eventualità di varianti, così come ammesse dai successivi articoli, a Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PRU, PP o PUA);
- RI e AM quest'ultimo da realizzare se necessario contestualmente ad altri interventi edilizi ammessi e limitatamente alla sola modifica, relativa all'incremento dell'area di sedime e/o dell'altezza totale della costruzione preesistente, derivante, o dal trasferimento di superfici preesistenti nell'ambito della medesima UE, o per la realizzazione di spazi fruibili o non fruibili che ai sensi del presente RUE non costituiscono ST; i predetti interventi sono comunque ammessi solo se attuati senza incremento della ST e nel rispetto del seguente limite: - H = max 13 m., o = H preesistente se superiore.

Tipi d'uso ammessi:

- a1.a, a2, e1, e2, d1, d2, d6 limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, d12, d14, d15, e7, e9, d9, d3, g2, g1, g3, g5, d4, d10, b1.a, b1.b, e3.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato e alle norme contenute Rue del Comune di Riccione.

Destinazione – lotto 2				
A - subalterno n. 3				
piano terra	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
sgombero	sup. reale netta	11,61	1,00	11,61
bagno 2	sup. reale netta	3,43	1,00	3,43
camera 2	sup. reale netta	14,55	1,00	14,55
camera 1	sup. reale netta	14,65	1,00	14,65
bagno 1	sup. reale netta	4,94	1,00	4,94
disimpegno	sup. reale netta	2,22	1,00	2,22
pranzo	sup. reale netta	12,81	1,00	12,81
cucina	sup. reale netta	15,34	1,00	15,34
portico (veranda)	sup. reale netta	8,76	0,50	4,38
tettoia (esterno)	sup. reale netta	20,50	0,50	10,25
corte esclusiva graffiata subalterno n. 5 (esterno)	sup. reale netta	1.950,00	0,02	39,00
totale interno		79,55		79,55
totale esterno		29,26		14,63
totale corte		1.950,00		39,00

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizione: pessime;

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizione: pessime;

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro singolo, protezione: tapparelle e persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

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

Pareti esterni:

materiale: laterizio, condizioni: scarse;

Banchine infissi:

materiale: gres, condizioni: scarse;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: scarse;

Plafoni:

materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: scarse;

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagni, materiale: gres porcellanato, condizioni: scarse;

Portone d'ingresso:

tipologia: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse;

Impianti

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: Caldaia, metano, rete di distribuzione: tubi in rame.

Giudice: Dr.ssa Bertozzi Bonetti Giorgia

Custode: Avv. Battistini Massimo

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

25 di 29

Certificazione non presente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.

Fognatura: rete di smaltimento: tubi in Pvc.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo. Da caldaia. Certificazione non presente.

Citofonico: condizioni: sufficienti.

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

Destinazione – lotto 2				
A - subalterno n. 3				
piano terra	superficie netta (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
sgombero	11,61	Max 2,71	N	pessime
bagno 2	3,43	Max 2,71	NO	pessime
camera 2	14,55	3,09	O	pessime
camera 1	14,65	3,09	E	pessime
bagno 1	4,94	3,09	O	pessime
disimpegno	2,22	2,17	-	pessime
pranzo	12,81	3,09	E	pessime
cucina	15,34	3,09	SO	pessime
portico (veranda)	8,76	-	S	pessime
tettoia (esterno)	20,50	3,00-2,88	SO	pessime
corte esclusiva graffiata subalterno n. 5 (esterno)	1.950,00	-	-	sufficienti
totale interno	79,55			
totale esterno	29,26			
totale corte	1.950,00			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione Corte esclusiva di cui al punto B

Corte esclusiva (attualmente bene comune non censibile subalterno n. 6, da frazionare), sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di subalterno.

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 Burt n. 25 del 23/01/2019.

L'immobile è identificato nell'ambito Acr2 – zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia.

Norme tecniche ed indici:

- Rue art. n. 4.2.1 e articoli successivi

Tipi di intervento edilizi ammessi:

- MO, MS,
- RRC ed RE, che prevedano modifiche del numero delle unità immobiliari residenziali ed ancora di tipo RE consistente nella demolizione totale e successiva ricostruzione, di tipo RI, AM, NC, CD ed altresì negli interventi edilizi di tipo RE o RI contestualmente a CD nel caso di modifica della destinazione alberghiera delle *Unità edilizie considerate “di carattere marginale”* ed inoltre nell'eventualità di varianti, così come ammesse dai successivi articoli, a Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PRU, PP o PUA);
- NC, RI e AM nel rispetto dei seguenti limiti: UF = max 0,7 mq/mq o preesistente, IC = max 50% della SF o preesistente, H = max 13 mt o preesistente.

Tipi d'uso ammessi:

- a1.a, a2, e1, e2, d1, d2, d6 limitatamente alle attività bancarie di ogni genere, d12, d14, d15, e7, e9, d9, d3, g2, g1, g3, g5, d4, d10, b1.a, b1.b, e3;
- relativamente all'uso a1.a, sono soggetti, secondo i casi, al rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 1.6.1, gli alloggi di nuova realizzazione, anche in unità edilizie preesistenti, mediante i tipi di intervento edilizio di cui al Capo 1.5, compreso altresì il caso di incremento del loro numero derivante dal frazionamento delle relative unità immobiliari.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato e alle norme contenute Rue del Comune di Riccione.

B – subalterno n. 6 (da frazionare)				
piano terra	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
corte esclusiva (esterno)	sup. reale netta	400,00	0,02	8,00
totale corte		400,00		8,00

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche vegetazione:

stato vegetazione: *incolta, condizione: sufficienti;*

B – subalterno n. 6 (da frazionare)				
piano terra	superficie netta (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
corte esclusiva (esterno)	400,00	-	-	sufficienti
totale corte	400,00			

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.

Dall'indagine di mercato effettuata nella zona di Riccione, Colle dei Pini, è emerso che immobili ad uso residenziale di tale dimensione vengono compravenduti ad un valore di circa € 3.600,00 al mq, importo che trova riscontro nei valori del borsino immobiliare (valori per abitazioni in stabili di fascia media, compresi tra 2.737,00 €/mq e 4.417,00 €/mq), e nei dati Omi (valori per abitazioni di tipo economico Isemestre 2025, compresi tra 3.400,00 €/mq e 6.200,00 €/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. Abitazione con corte esclusiva

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 – lotto 2			
A - subalterno n. 3			
piano terra	valore equivalente		
sgombero	11,61	€ 3.600,00	€ 41.796,00
bagno 2	3,43	€ 3.600,00	€ 12.348,00
camera 2	14,55	€ 3.600,00	€ 52.380,00
camera 1	14,65	€ 3.600,00	€ 52.740,00
bagno 1	4,94	€ 3.600,00	€ 17.784,00
disimpegno	2,22	€ 3.600,00	€ 7.992,00
pranzo	12,81	€ 3.600,00	€ 46.116,00
cucina	15,34	€ 3.600,00	€ 55.224,00
portico (veranda)	4,38	€ 3.600,00	€ 15.768,00
tettoia (esterno)	10,25	€ 3.600,00	€ 36.900,00
corte esclusiva graffiata subalterno n. 5 (esterno)	39,00	€ 3.600,00	€ 140.400,00
totale interno	79,55		€ 286.380,00
totale esterno	14,63		€ 52.668,00
totale corte	39,00		€ 140.400,00

B. Corte esclusiva (da frazionare)*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:

B – subalterno n. 6 (da frazionare)			
piano terra	valore equivalente		
corte esclusiva (esterno)	8,00	€ 3.600,00	€ 28.800,00
totale corte	8,00		€ 28.800,00

- Valore a corpo: € 508.248,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 508.248,00
- **Valore complessivo diritto e quota: € 508.248,00**

RIEPILOGO :

LOTTO 2				
id	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	abitazione interna	79,55	€ 286.380,00	€ 286.380,00
	aree esterne	29,26	€ 52.668,00	€ 52.668,00
	corte	1.950,00	€ 140.400,00	€ 140.400,00
corpo B	corte	400,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00
totale				€ 508.248,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Demolizione e ripristini	€ 6.000,00
Lavori per sdoppiamento impianti	€ 10.000,00
Lavori di ristrutturazione per messa in sicurezza	€ 190.000,00

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...) € 30.224,00

Totale Valore dell'immobile

€ 272.023,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 270.000,00**

Relazione lotto 002 creata in data 04/11/2025

Codice documento: E118-00-000049-002

Il presente lotto si compone di 10 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Documentazione anagrafe;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza;
- 9 - Ape n. 05845-0069393-2017.

Il perito
Geom. Michela Botteghi