

## **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](mailto:michela.botteghi@geopec.it)*

*[geom.mb@libero.it](mailto:geom.mb@libero.it)*

## Beni in Riccione (RN), Viale Sardegna n. 40

Lotto 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A.** in Viale Sardegna n. 40.Composto da **Villa** costituita da piano interrato, terra e primo :

piano interrato: vano scala, sottoscala, n. 6 sgomberi, centrale termica/lavanderia, lavanderia, bagno;

piano terra: scala esterna con portico all' ingresso, studio, soggiorno, tinello, pranzo, n. 2 bagni, camera, cucina con n. 2 ripostigli e sgombero, n. 3 logge, scala esterna sul retro; una porzione di sgombero da ripristinare a loggia;

piano primo: vano scala, n. 3 disimpegni, n. 3 bagni, n. 2 camere con ripostiglio e terrazzo, una camera con terrazzino, una camera con terrazzo, accessibile da scala esterna.

**La villa sviluppa una superficie netta complessiva di circa 427,59 mq e 194,47 mq di portici/terrazzi.****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. 1, zona censuaria 3, categoria A/8, classe 2, consistenza catastale 17 vani, superficie catastale totale 473 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 449 mq, rendita € 4.916,67, Viale Sardegna n. 40, Riccione, piano interrato, terra e primo.

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 *villa* piano interrato: confina con sgomberi (subalterno n. 2),Confini *villa* piano terra: confina con 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.

**B.** Nuda proprietà per la quota 1/1 e usufrutto per la quota di 1/1 di Sgomberi (ex autorimessa), siti in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.Composto da **sgomberi**:

piano interrato: n. 2 sgomberi, precedentemente autorimessa, e loggia da ripristinare.

**Gli sgomberi sviluppano una superficie netta complessiva di circa 32,50 mq.****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. 2, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 31 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 138,33, Viale Sardegna n. 40, Riccione, piano interrato.

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 *sgombero* piano interrato: confina con villa (subalterno n. 1).

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.

**C.** Bene comune non censibile di corte ad uso esclusivo dei subalterni n. 1 e n. 2, sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.

Composto da **corte**:

piano terra: corte ad uso esclusivo dei subalterni n. 1 e n. 2.

**La corte sviluppa una superficie netta complessiva di circa 4.590 mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 17, particella n. 1113, subalterno n. 4, categoria BCNC – Partita Speciale A, Viale Sardegna n. 40, Riccione.

Confini *corte* piano terra: confina con villa (subalterno n. 1).

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.

**D.** Corte esclusiva (attualmente bene comune non censibile subalterno n. 6, da frazionare per rendere corte esclusiva), sita in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40.

Composto da **corte**:

piano terra: corte da rendere esclusiva ai subalterni n. 1, n. 2 e n. 4.

**La corte sviluppa una superficie netta complessiva di circa 3.796 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 graffiato 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 24/09/2025 della sottoscritta Ctu erano occupati dall'esecutata ... 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 1/2 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 sui 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.

<b>formalità</b>	<b>importo</b>	<b>0,005</b>	<b>diritto fisso</b>	<b>costo totale</b>
ipoteca volontaria	2.200.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp 1248			294,00	294,00
<b>totale</b>				<b>329,00</b>

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 Villa (subalterno n. 1), non conforme per Sgombero (subalterno n. 2).**

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.

Altre difformità edilizie/abusi dell'immobile, riscontrate per il subalterno n. 1, Villa, non rientranti nella tolleranza sono :

- minore altezza al piano interrato,
- realizzazione di tramezzi interni al piano interrato,
- tamponatura al portico 5 al piano terra,
- modifiche alle aperture interne al piano terra,
- realizzazione di botole per accesso ai ripostigli dei sottotetti (non rilevabili in sede di sopralluogo) salvo altro.

Altre difformità/abusi riscontrate per il subalterno n. 2, Sgomberi, ex autorimessa, non rientranti nella tolleranza, sono:

- diversa altezza interna,
- realizzazione di tramezzi interni,
- ampliamento al piano interrato,
- cambio d'uso da autorimessa a sgombero, salvo altro.

Gli ampliamenti realizzati, la tamponatura del portico risultano , nonché gli altri abusi edilizi eseguiti in assenza di titolo dovranno essere rimossi, con il conseguente ripristino dello stato legittimo.

**Si stimano i costi pari a € 15.000,00 circa.**

**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 versante collinare che degrada verso il fondovalle, in un terreno di sedime soggetto a sensibili assestamenti; tali assestamenti hanno determinato cedimenti di notevole entità, ai quali sono riconducibili le diffuse fessurazioni che si riscontrano nelle membrature strutturali, nelle pareti divisorie e negli orizzontamenti (solai e pavimentazioni): l'edificio principale presenta carenze e ammaloramenti generali (strutturali, delle finiture e impiantistiche) che richiedono un intervento di ristrutturazione profonda 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 € 980.000,00.*

**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 2, 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 villa (subalterno n. 1),  
non conforme per sgombero (subalterno n. 2).***

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

Nella planimetria del subalterno n. 1 non sono presenti:

- diversa altezza al piano interrato,
- nuovi tramezzi interni al piano interrato,
- tamponatura al portico 5 al piano terra,
- modifiche alle aperture interne nei ripostigli al piano terra,
- diversa altezza al piano terra,
- botole per accesso ai ripostigli dei sottotetti.

Nella planimetria del subalterno n. 2 non sono presenti:

- diversa realizzazione del vano interrato e diversa destinazione d'uso da autorimessa a sgombero.

Al fine di consentire la suddivisione 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. 99, gen. n. 6192 del 19/04/1960**, intestato al Sig. ..., costruzione di villa ad uso civile abitazione con autorimessa privata,

**Sanatoria ai sensi della L.47/85, Condono Edilizio, registro n. 07232 del 30/09/1986**, intestato a ... e ..., sanava l'ampliamento al piano seminterrato con n. 2 vani accessori, aumento dell'altezza al piano terra e aumento dell'altezza al piano primo e tipologia 7, per la villa principale.

**P.E. DIA Denuncia di Inizio Attività n. 557/2004, prot. n. 43836 del 18/11/2004, decaduto per mancata presentazione di fine lavori**, intestata alla Soc. soc. ..., legale rappresentante Sig.ra ..., per opere di ampliamento piano interrato con realizzazione autorimessa e parziale tamponamento del portico al piano terra.

**Deposito Sismico n. 57/2005, prot. n. 9923 del 17/03/2005, decaduto per mancata presentazione di fine lavori**, intestato a ..., legale rappresentante della soc. ..., riferita alla pratica Dia n. 557/2004 per opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento piano interrato con realizzazione autorimessa e parziale tamponamento del portico al piano terra.

**Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 106 del 24/10/1962** per la costruzione di casa ad uso civile abitazione, con autorimessa, di n. 12 vani su tre piani, intestata al Sig. Luciano Bigi.

**Descrizione Villa di cui al punto A**

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

L'edificio è stato costruito nell'anno 1960, desumibile dal progetto concessione n. 99/1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di subalterno, il piano interrato ha un'altezza interna di circa 2,17 m, il piano terra ha un'altezza interna di circa 2,94 m e il piano primo ha un'altezza interna di circa 2,85 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 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:

- 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.



<b>Destinazione – lotto 1</b>				
<b>A – subalterno n. 1</b>				
<b>piano interrato</b>	<b>parametro</b>	<b>valore reale/potenziale</b>	<b>coefficiente</b>	<b>valore equivalente</b>
centrale termica/lavanderia	sup. reale netta	18,49	0,30	5,55
sgombero 6	sup. reale netta	23,09	0,30	6,93
bagno 1	sup. reale netta	2,71	0,30	0,81
sgombero 3	sup. reale netta	11,15	0,30	3,35
sgombero 4	sup. reale netta	11,35	0,30	3,41
sgombero 5	sup. reale netta	11,15	0,30	3,35
vano scala 1	sup. reale netta	8,53	0,30	2,56
sottoscala	sup. reale netta	4,13	0,30	1,24
<b>piano terra</b>				
studio	sup. reale netta	11,84	1,00	11,84
camera 1	sup. reale netta	15,99	1,00	15,99
bagno 2	sup. reale netta	3,46	1,00	3,46
pranzo	sup. reale netta	18,33	1,00	18,33
soggiorno	sup. reale netta	53,70	1,00	53,70
disimpegno 2	sup. reale netta	3,15	1,00	3,15
disimpegno 3	sup. reale netta	2,04	1,00	2,04
ripostiglio 1	sup. reale netta	3,12	1,00	3,12
ripostiglio 2	sup. reale netta	3,15	1,00	3,15
cucina	sup. reale netta	18,53	1,00	18,53
disimpegno 1	sup. reale netta	21,29	1,00	21,29
ingresso	sup. reale netta	33,94	1,00	33,94
bagno 3	sup. reale netta	3,73	1,00	3,73
tinello	sup. reale netta	23,63	1,00	23,63
portico 5 (sgombero)	sup. reale netta	17,03	0,50	8,52
portico 2 (esterno) ora veranda	sup. reale netta	80,63	0,50	40,32
portico 1 (esterno)	sup. reale netta	15,15	0,50	7,58
portico 3 (esterno)	sup. reale netta	7,42	0,50	3,71
portico 4 (esterno)	sup. reale netta	22,69	0,50	11,35
<b>piano primo</b>				
camera 2	sup. reale netta	16,89	1,00	16,89
bagno 4	sup. reale netta	5,85	1,00	5,85
camera 5	sup. reale netta	19,58	1,00	19,58
vano scala 4	sup. reale netta	0,96	1,00	0,96
ripostiglio 3	sup. reale netta	0,52	1,00	0,52
ripostiglio 4	sup. reale netta	0,52	1,00	0,52
disimpegno 4	sup. reale netta	6,05	1,00	6,05
disimpegno 5	sup. reale netta	17,58	1,00	17,58
vano scala 3	sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
camera 3	sup. reale netta	16,55	1,00	16,55
bagno 5	sup. reale netta	7,97	1,00	7,97
disimpegno 6	sup. reale netta	2,01	1,00	2,01
bagno 6	sup. reale netta	5,09	1,00	5,09
camera 4	sup. reale netta	16,71	1,00	16,71
terrazzo 1 (esterno)	sup. reale netta	7,29	0,50	3,65
terrazzo 2 (esterno)	sup. reale netta	3,41	0,50	1,71
vano scala 2 (esterno)	sup. reale netta	3,11	0,50	1,56
terrazzo 3 (esterno)	sup. reale netta	37,74	0,50	18,87
<b>totale interno</b>		<b>427,59</b>		<b>364,16</b>
<b>totale esterno</b>		<b>194,47</b>		<b>97,24</b>
<b>totale</b>				<b>461,40</b>

**Caratteristiche Descrittive:**

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:

*materiale: muratura, condizione: pessime;*

Solai:

*tipologia: solaio in latero cemento, condizione: pessime;*

### Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: tapparelle e persiane, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti;</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;</i>
<i>Pareti esterni:</i>	<i>materiale: laterizio, condizioni: sufficienti;</i>
<i>Banchine infissi:</i>	<i>materiale: gres, condizioni: sufficienti;</i>
<i>Pavimentazione interna:</i>	<i>materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: sufficienti;</i>
<i>Plafoni:</i>	<i>materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: pessime;</i>
<i>Rivestimento:</i>	<i>ubicazione: cucina e bagni, materiale: gres porcellanato, condizioni: sufficienti;</i>
<i>Portone d'ingresso:</i>	<i>tipologia: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti;</i>

### Impianti

<i>Gas:</i>	<i>tipologia: sottotraccia, alimentazione: Caldaia, metano, rete di distribuzione: tubi in rame. Certificazione non presente.</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.</i>
<i>Fognatura:</i>	<i>rete di smaltimento: tubi in Pvc.</i>
<i>Idrico:</i>	<i>tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo. Da caldaia. Certificazione non presente.</i>
<i>Citofonico:</i>	<i>condizioni: sufficienti.</i>
<i>Termico:</i>	<i>tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia, termosifoni in ghisa, Certificazione non presente.</i>
<i>Climatizzazione :</i>	<i>tipologia : split; Certificazione non presente.</i>

<b>Destinazione – lotto 1</b>				
<b>A – subalterno n. 1</b>				
<b>piano interrato</b>	<b>superficie netta (mq)</b>	<b>altezza (m)</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
centrale termica/lavanderia	18,49	2,17	NE	pessime
sgombero 6	23,09	1,83	N	pessime
bagno 1	2,71	2,17	SO	pessime
sgombero 3	11,15	2,17	S	pessime
sgombero 4	11,35	2,17	S	pessime
sgombero 5	11,15	2,17	NE	pessime
vano scala 1	8,53	2,17	E	pessime
sottoscala	4,13	-	E	pessime
<b>piano terra</b>				
studio	11,84	2,94	SE	pessime
camera 1	15,99	2,94	NO	pessime
bagno 2	3,46	2,94	NO	pessime
pranzo	18,33	2,94	NO	pessime
soggiorno	53,70	2,94	NO-NE	pessime
disimpegno 2	3,15	2,94	-	pessime
disimpegno 3	2,04	2,94	-	pessime
ripostiglio 1	3,12	2,94	O	pessime
ripostiglio 2	3,15	2,94	O	pessime
cucina	18,53	2,94	S	pessime
disimpegno 1	21,29	2,94	S	pessime
ingresso	33,94	2,94	S	pessime
bagno 3	3,73	2,94	E	pessime
tinello	23,63	2,94	SO	pessime
portico 5 (sgombero)	17,03	3,10	NO	pessime
portico 2 (esterno) ora veranda	80,63	-	SO-NE	pessime
portico 1 (esterno)	15,15	-	SO-SE	pessime
portico 3 (esterno)	7,42	-	S	pessime
portico 4 (esterno)	22,69	-	SO-SE	pessime
<b>piano primo</b>				
camera 2	16,89	2,85	SO-NO	pessime
bagno 4	5,85	2,85	N	pessime
camera 5	19,58	2,85	N	pessime
vano scala 4	0,96	-	E	pessime
ripostiglio 3	0,52	2,85	-	pessime
ripostiglio 4	0,52	2,85	-	pessime
disimpegno 4	6,05	2,85	-	pessime
disimpegno 5	17,58	2,85	E	pessime
vano scala 3	4,80	-	-	pessime
camera 3	16,55	2,85	SO	pessime
bagno 5	7,97	2,85	S	pessime
disimpegno 6	2,01	2,85	-	pessime
bagno 6	5,09	2,85	SO	pessime
camera 4	16,71	2,85	S	pessime
terrazzo 1 (esterno)	7,29	-	SO	pessime
terrazzo 2 (esterno)	3,41	-	S	pessime
vano scala 2 (esterno)	3,11	-	S	pessime
terrazzo 3 (esterno)	37,74	-	NE	pessime
<b>totale interno</b>	<b>427,59</b>			
<b>totale esterno</b>	<b>194,47</b>			

Le fotografie sono allegare al numero 1.

### Descrizione sgombero di cui al punto B

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

L'edificio è stato costruito nell'anno 1960, desumibile dal progetto concessione n. 99/1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di subalterno, il piano interrato ha un'altezza interna di 2,17 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 Burett 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>B – subalterno n. 2</b>				
piano interrato	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
sgombero 1	sup. reale netta	14,73	0,30	4,42
sgombero 2	sup. reale netta	17,77	0,30	5,33
loggia (ora rip)	sup. reale netta	13,44	0,30	4,03
<b>totale interno</b>		<b>32,50</b>		<b>13,78</b>

#### 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: porta a battente, materiale: pvc/legno.*

Pavimentazione interna: *materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: scarse;*

Plafoni: *materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: scarse;*

Impianti

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

<b>B – subalterno n. 2</b>				
<b>piano interrato</b>	<b>superficie netta (mq)</b>	<b>altezza (m)</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
sgombero 1	14,73	2,17	SO-NO	pesse
sgombero 2	17,77	2,17	N	pesse
loggia (ora rip)	13,44	2,17	NO	pesse
<b>totale interno</b>	<b>32,50</b>			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

### Descrizione corte esclusiva di cui al punto C

Bene comune non censibile, ai subalterni n. 1 e n. 2, corte sito in Comune di Riccione (RN) in Viale Sardegna n. 40. L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 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 Burett n. 25 del 23/01/2019.

L'immobile è identificato nell'ambito:

- Acr2 – zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e ad alta densità edilizia,
- Aree in ambito agricolo di rilievo paesaggistico, territorio rurale – interventi ordinari.

Norme tecniche ed indici:

- Rue art. n. 4.2.1 e articoli successivi,
- L. R. n. 20/2000 articolo n. A-18.

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>C – subalterno n. 4</b>				
<b>piano terra</b>	<b>parametro</b>	<b>valore reale/potenziale</b>	<b>coefficiente</b>	<b>valore equivalente</b>
corte esclusiva ai subalterni n. 1 e n. 2 (esterno)	sup. reale netta	4.590,00	0,02	91,80
<b>totale corte</b>		<b>4.590,00</b>		<b>91,80</b>

**Caratteristiche Descrittive:**

Caratteristiche vegetazione:

stato vegetazione: incolta, condizione: sufficienti;

<b>C – subalterno n. 4</b>				
<b>piano terra</b>	<b>superficie netta (mq)</b>	<b>altezza (m)</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
corte esclusiva ai subalterni n. 1 e n. 2 (esterno)	4.590,00	-	-	sufficienti
<b>totale corte</b>	<b>4.590,00</b>			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

**Descrizione corte esclusiva di cui al punto D**

Corte esclusiva (attualmente bene comune non censibile, porzione di 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 Burert 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>D – subalterno n. 6 (da frazionare)</b>				
<b>piano terra</b>	<b>parametro</b>	<b>valore reale/potenziale</b>	<b>coefficiente</b>	<b>valore equivalente</b>
corte esclusiva (esterno)	sup. reale netta	3.796,00	0,02	75,92
<b>totale corte</b>		<b>3.796,00</b>		<b>75,92</b>

**Caratteristiche Descrittive:**

Caratteristiche vegetazione:

stato vegetazione: incolta, condizione: sufficienti;

<b>D – subalterno n. 6 (da frazionare)</b>				
<b>piano terra</b>	<b>superficie netta (mq)</b>	<b>altezza (m)</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
corte esclusiva (esterno)	3.796,00	-	-	sufficienti
<b>totale corte</b>	<b>3.796,00</b>			

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 I semestre 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. Villa**

*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>Destinazione – lotto 1</b>			
<b>A – subalterno n. 1</b>			
<b>piano interrato</b>	<b>valore equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
centrale termica/lavanderia	5,55	€ 3.600,00	€ 19.967,90
sgombero 6	6,93	€ 3.600,00	€ 24.937,20
bagno 1	0,81	€ 3.600,00	€ 2.929,50
sgombero 3	3,35	€ 3.600,00	€ 12.046,21
sgombero 4	3,41	€ 3.600,00	€ 12.260,81
sgombero 5	3,35	€ 3.600,00	€ 12.046,64
vano scala 1	2,56	€ 3.600,00	€ 9.212,40
sottoscala	1,24	€ 3.600,00	€ 4.460,40
<b>piano terra</b>			
studio	11,84	€ 3.600,00	€ 42.624,00
camera 1	15,99	€ 3.600,00	€ 57.564,00
bagno 2	3,46	€ 3.600,00	€ 12.456,00
pranzo	18,33	€ 3.600,00	€ 65.973,96
soggiorno	53,70	€ 3.600,00	€ 193.321,44
disimpegno 2	3,15	€ 3.600,00	€ 11.340,00
disimpegno 3	2,04	€ 3.600,00	€ 7.344,00
ripostiglio 1	3,12	€ 3.600,00	€ 11.232,00
ripostiglio 2	3,15	€ 3.600,00	€ 11.340,00
cucina	18,53	€ 3.600,00	€ 66.708,00
disimpegno 1	21,29	€ 3.600,00	€ 76.644,00
ingresso	33,94	€ 3.600,00	€ 122.184,00
bagno 3	3,73	€ 3.600,00	€ 13.428,00
tinello	23,63	€ 3.600,00	€ 85.068,00
portico 5 (sgombero)	8,52	€ 3.600,00	€ 30.654,00
portico 2 (esterno) ora veranda	40,32	€ 3.600,00	€ 145.134,00
portico 1 (esterno)	7,58	€ 3.600,00	€ 27.270,00
portico 3 (esterno)	3,71	€ 3.600,00	€ 13.356,00
portico 4 (esterno)	11,35	€ 3.600,00	€ 40.842,00
<b>piano primo</b>			
camera 2	16,89	€ 3.600,00	€ 60.804,00
bagno 4	5,85	€ 3.600,00	€ 21.060,00
camera 5	19,58	€ 3.600,00	€ 70.488,00
vano scala 4	0,96	€ 3.600,00	€ 3.456,00
ripostiglio 3	0,52	€ 3.600,00	€ 1.872,00
ripostiglio 4	0,52	€ 3.600,00	€ 1.872,00
disimpegno 4	6,05	€ 3.600,00	€ 21.780,00
disimpegno 5	17,58	€ 3.600,00	€ 63.288,00
vano scala 3	4,80	€ 3.600,00	€ 17.280,00
camera 3	16,55	€ 3.600,00	€ 59.580,00
bagno 5	7,97	€ 3.600,00	€ 28.692,00
disimpegno 6	2,01	€ 3.600,00	€ 7.236,00
bagno 6	5,09	€ 3.600,00	€ 18.324,00
camera 4	16,71	€ 3.600,00	€ 60.156,00
terrazzo 1 (esterno)	3,65	€ 3.600,00	€ 13.122,00
terrazzo 2 (esterno)	1,71	€ 3.600,00	€ 6.138,00
vano scala 2 (esterno)	1,56	€ 3.600,00	€ 5.598,00
terrazzo 3 (esterno)	18,87	€ 3.600,00	€ 67.932,00
<b>totale interno</b>	<b>364,16</b>		<b>€ 1.341.630,47</b>
<b>totale esterno</b>	<b>97,24</b>		<b>€ 319.392,00</b>

**B. Sgombero***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>B – subalterno n. 2</b>			
<b>piano interrato</b>	<b>valore equivalente</b>		
sgombero 1	4,42	€ 3.600,00	€ 15.908,40
sgombero 2	5,33	€ 3.600,00	€ 19.191,60
loggia (ora rip)	4,03	€ 3.600,00	€ 14.515,20
<b>totale interno</b>	<b>13,78</b>		<b>€ 49.615,20</b>

**C. 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:

<b>C – subalterno n. 4</b>			
<b>piano terra</b>	<b>valore equivalente</b>		
corte esclusiva ai subalterni n. 1 e n. 2 (esterno)	91,80	€ 3.600,00	€ 330.480,00
<b>totale corte</b>	<b>91,80</b>		<b>€ 330.480,00</b>

**D. 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>D – subalterno n. 6 (da frazionare)</b>			
<b>piano terra</b>	<b>valore equivalente</b>		
corte esclusiva (esterno)	75,92	€ 3.600,00	€ 273.312,00
<b>totale corte</b>	<b>75,92</b>		<b>€ 273.312,00</b>

- Valore a corpo:	€ 2.314.429,67
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.314.429,67
<b>- Valore complessivo diritto e quota:</b>	<b>€ 2.314.429,67</b>

**RIEPILOGO :**

<b>LOTTO 1</b>				
<b>id</b>	<b>immobile</b>	<b>superficie netta</b>	<b>valore intero medio ponderale</b>	<b>valore diritto e quota</b>
<b>corpo A</b>	abitazione interna	427,59	€ 1.341.630,47	€ 1.341.630,47
	aree esterne	194,47	€ 319.392,00	€ 319.392,00
<b>corpo B</b>	sgombero	32,50	€ 49.615,20	€ 49.615,20
<b>corpo C</b>	corte	4.590,00	€ 330.480,00	€ 330.480,00
<b>corpo D</b>	corte	3.796,00	€ 273.312,00	€ 273.312,00
<b>totale</b>				<b>€ 2.314.429,67</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Demolizione e ripristini	€ 15.000,00
Lavori per sdoppiamento impianti	€ 10.000,00
Lavori di ristrutturazione per messa in sicurezza	€ 980.000,00

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...) € 130.942,97

**Totale Valore dell'immobile** € **1.178.486,70**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.180.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2025  
Codice documento: E118-00-000049-001

Il presente lotto si compone di 18 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. 05845-069431-2017.

Il perito  
*Geom. Michela Botteghi*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)  
Relazione lotto 001 creata in data 04/11/2025  
Codice documento: E118-00-000049-001