TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

***

Contro

***

N. Gen. Rep. **109/2025**

Giudice Dott. Filippo Meneghello
Custode Giudiziario avv. Romina Vaccarini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G - P.Iva 03257380406

con studio in Rimini (RN) Viale 23 settembre 1845, 109
telefono: 392 9957752 – 375 6823730
email: studio@ingmanfroni.it

Beni in Comune di Cattolica (RN)
via del Porto, 23 B
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 100/100 di appartamento sito a Cattolica, in via del Porto, 23 B (RN). L'unità immobiliare destinata alla civile abitazione e posta al piano secondo di un fabbricato di sei piani fuori terra, ed è costituita da un monolocale con angolo cottura, bagno e balcone.



Figura 1 Vista satellitare, con indicato in rosso, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'unità immobiliare destinata alla civile abitazione è identificata al catasto fabbricati del Comune di Cattolica (RN): foglio 4 particella 511, subalterno 63, categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale: 36 m^2, escluse aree scoperte 33 m^2, rendita € 196,25.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3) e il quadro d'unione dei subalterni (Allegato 2.4).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto, così come rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 8/4/2026, tale sopralluogo e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita,

restano pertanto escluse le porzioni condominiali ed ogni valutazione sulla conformità urbanistica delle altre proprietà private facenti parte del condominio.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è di proprietà del sig. ***, che risulta, dall'estratto della situazione individuale reperito presso il Comune di ***, di stato libero. (Allegato 5.2)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	residenziale (di buon pregio) a traffico moderato, con buona dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono), farmacie (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale - artigianale, attrazioni paesaggistiche presenti sono: ottima vicinanza al mare in una zona balneare di buon pregio (Km) 1,0, Gabicce Monte (Km) 5,0, Parco naturale di Monte San Bartolo (Km) 12,0.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada (Km) 3,5, autobus (m) 750, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 19,0.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente la figlia dell'esecutato, in qualità di occupante dell'immobile, che ha permesso materialmente l'accesso per il sopralluogo dello scrivente.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 25/2/2026, è risultato che, a tale data, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato 3.1).

In sintesi, il bene oggetto di vendita risulta occupato dalla figlia dell'esecutato, senza titolo.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna direttamente sul bene.***
5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***
5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***
5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.***

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

5.2.1 *Iscrizioni:*
*Iscrizione del 18/10/2010 - Registro Particolare *** Registro Generale ****
*Pubblico ufficiale ***, repertorio N. ***/*** del ***/***/****
Ipoteca volontaria – concessa a garanzia di apertura di credito per capitale € 150.000,00
*A favore di ***.*

5.2.2 *Pignoramenti:*
*Trascrizione del 16/10/2025 - Registro Particolare *** Registro Generale ****
*Pubblico ufficiale Tribunale di Rimini, repertorio N. *** del ***/***/****
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

5.2.3 *Altre trascrizioni:*
*Trascrizione del 4/12/2013 - Registro Particolare *** Registro Generale ****
*Pubblico ufficiale ***, repertorio N. ***/*** del ***/***/****
Atto tra vivi – Compravendita.

*Trascrizione del 30/4/2024 - Registro Particolare *** Registro Generale ****
*Pubblico ufficiale ***, repertorio N. ***/*** del ***/***/****
Atto tra vivi – Compravendita.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 730,00 di cui € 330,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	**Importo**	**0,50 %**	**Diritto fisso**	**Costo totale**
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				**€ 330,00**
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				**€ 730,00**

I diritti necessari alla cancellazione delle formalità possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 14/5/2026 (Allegato 3.2).

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima:* ***nessuna di rilievo.***

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Conformità urbanistico edilizia: CONFORME

Per l'immobile oggetto del lotto di vendita, la pratica edilizia che costituisce il precedente edilizio di riferimento è la DIA in variante n. 2006/249 del 29/11/2006 (Allegato 4.4).

Dal confronto tra il rilievo eseguito e la pratica edilizia di riferimento, l'unità presenta una configurazione sostanzialmente corrispondente a quella rappresentata, con riferimento all'impianto distributivo generale, alla collocazione del vano principale, del servizio igienico e degli accessi.

Si precisa che l'elaborato grafico che rappresenta lo stato assentito è particolarmente carente di misure espressamente indicate tramite quote, il raffronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica dello stato legittimo è stato pertanto condotto sulla base della corrispondenza grafico-distributiva e da valutazioni eseguite estrapolando le misure dal disegno in scala, operazione che comporta un certo grado di approssimazione. Detto ciò, da tale operazione non sono emerse difformità sostanziali riferibili all'unità oggetto di vendita tra lo stato di fatto e lo stato legittimato.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di vendita, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero edificio, delle parti comuni, delle altre unità immobiliari non oggetto della presente vendita.

6.2 Conformità catastale: CONFORME

All'atto del sopralluogo effettuato in data 8/4/2026, non sono state rilevate difformità tali, tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto, tali da richiedere l'aggiornamento catastale per il trasferimento del bene per atto tra vivi, secondo quanto previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima: per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore, risultava depositato l'Attestato di Prestazione Energetica N° 09352-557511-2024, rilasciata in data 22/4/2024, con validità fino al 22/4/2034, attestante la classe energetica E. (Allegato 8)

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano in media: € 512,00.

L'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita fa parte di un fabbricato urbano residenziale, amministrato dallo studio "Studio Clementi s.a.s.", il quale ha comunicato, mediante mail del 20/5/2026 che, ad oggi, le rate non ancora saldate, con scadenza posteriore alla data di pignoramento dell'immobile, ovvero 16/10/2025, ammontano a € 732,71 (Allegato 5.3).

Si ricorda che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore esecutato per il pagamento delle spese condominiali per i due esercizi annuali antecedenti al decreto di trasferimento.

Si segnalano i seguenti aspetti inerente all'atto di provenienza (Allegato 5.1):

- nella consistenza indicata risulta ricompresa una porzione di veranda che, allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo dello scrivente, non risultava presente;
- oltre al trasferimento dei beni oggetto del lotto di vendita, sono state trasferite quote di comproprietà indivisa dei beni condominiali (millesimi) i subalterni 40, 58 e 64, quest'ultimo indicato quale disimpegno al piano secondo comune ai subalterni 62 e 63.

- nello scoperto condominiale risultano presenti posti auto numerati da 1 a 14, dall'atto emerge la facoltà di utilizzo del posto auto contrassegnato con il n. 3, senza che dallo stesso atto risulti il trasferimento proprietà immobiliare.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietario dell'immobile oggetto del lotto di vendita, risulta essere il **Signor** *** nato a *** il ***/***/***, per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio *** rogato a ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, registrato a *** il ***/***/***, trascritto a Rimini in data ***/***/*** presso l'agenzia del territorio di Rimini al numero ***, a favore del debitore esecutato contro la signora ***, nata a *** il ***/***/***. (Allegato 5.1).

8.2 Precedenti proprietari:

la signora ***, nata a *** il ***/***/***, aveva acquistato per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio ***, rogato a ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data ***/***/*** al numero ***, a favore della signora *** contro il signor *** nato a *** il ***/***/***.

Ante il ventennio, il signor *** aveva acquistato per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio ***, rogato a ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data ***/***/*** al numero ***, a favore del signor *** contro le seguenti quote di proprietà:

- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 2/18 di piena proprietà;
- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 2/18 di piena proprietà;
- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 2/18 di piena proprietà;
- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 2/18 di piena proprietà;
- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 2/18 di piena proprietà;
- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 3/18 di piena proprietà;
- *** nata a *** il ***/***/***, per i diritti di 3/18 di piena proprietà;
- *** nato a *** il ***/***/***, per i diritti di 2/18 di piena proprietà.

Si precisa che l'atto di compravendita aveva ad oggetto l'immobile allora censito al sub. 7, corrispondente ad una più estesa unità immobiliare, successivamente all'acquisto, tale unità è stata oggetto di frazionamento, con formazione delle attuali due unità immobiliari autonome, di cui il sub. 63 oggetto della presente vendita coattiva.

9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile contenente le unità immobiliari oggetto del lotto di vendita è stato costruito dopo la demolizione di un preesistente edificio.

L'iter edificatorio ha avuto inizio con la presentazione, in data 13/5/1968, della richiesta di Licenza edilizia al Comune di Cattolica n. 112 con prog. n. 54/68 pratica edilizia n. 145 (Allegato 4.1), per la realizzazione di edificio ad uso civile abitazione e negozi.

Successivamente, per il fabbricato contenente l'immobile oggetto di stima, sono state rilasciate dal Comune di Cattolica i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia in variante n. 143 con prot. n. 4039, rilasciata il 21/4/1970 (Allegato 4.2), avente ad oggetto varianti al quarto piano dell'edificio, corredata da abitabilità n. 83 del 27/7/1971 per l'intero fabbricato;
- DIA n. 2006/50 con prog. 2006/77, del 14/3/2006 (Allegato 4.3), avente ad oggetto lo sdoppiamento di appartamento, da cui risulta originata anche l'unità immobiliare oggetto della presente vendita coattiva.

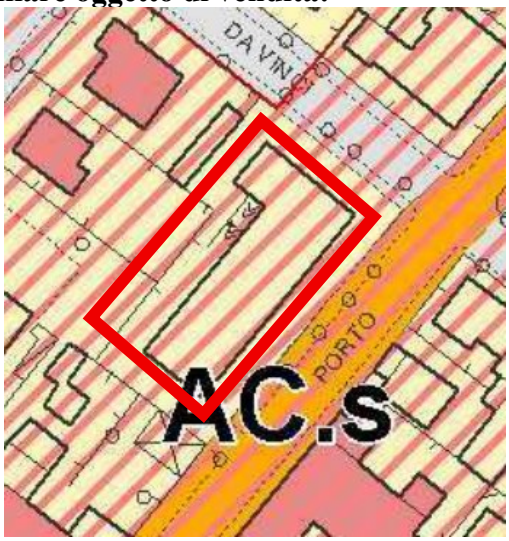
Infine, è stato presentato DIA in variante n. 2006/249 del 29/11/2006 (Allegato 4.4), avente ad oggetto modifiche alla distribuzione interna dell'immobile.

In merito all'agibilità, si rileva l'abitabilità n. 83 del 27/7/1971, riferita alla configurazione originaria del fabbricato, antecedente agli interventi edilizi eseguiti nell'anno 2006, che ha determinato una diversa configurazione con la formazione di una ulteriore unità immobiliare rispetto alla consistenza precedentemente assentita.

Per quanto premesso, l'abitabilità del 1971 non può ritenersi riferibile anche all'attuale unità immobiliare oggetto di vendita coattiva, in quanto rilasciata prima del frazionamento e riferita a una diversa configurazione edilizia, pertanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta priva di agibilità.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:



	AC.s	Ambiti urbani consolidati di impianto storico
	AC	Ambiti urbani consolidati dell'espansione della citta' contemporanea

Figura 2 Stralcio del RUE del Comune di Cattolica

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Cattolica vigente, è identificata come zona AC.s "Ambiti urbani consolidati di impianto storico" e zona AC "Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea".

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con le sigle AC, AC.c, AC.m e AC.s - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati AC, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.s - Ambiti urbani consolidati di impianto storico (cfr. comma 8.1)

AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea (cfr. comma 8.2)

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 Residenza

[…]

In sede attuativa:

- dovrà verificarsi la compatibilità tra gli usi di progetto e le destinazioni urbanistiche esistenti;
- particolare attenzione dovrà porsi alla eventuale collocazione di attività rientranti nella classificazione di cui al D.M. Sanità del 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle leggi sanitarie.

[…]

8. Parametri urbanistico-edilizi

8.1 Sub-ambiti AC.s (Tessuti urbani di prima formazione in base alla lettura dell'evoluzione storica del comune a partire dagli aggiornamenti del Catasto Pontificio fino alla Seconda Guerra Mondiale, esterni al Centro storico AS, con ridotte alterazioni dell'impianto)

Per interventi di demolizione e ricostruzione: Uf = Ufe oppure Uf max = 0,50 mq./mq. (anche per nuova edificazione)

Per interventi di ristrutturazione e ampliamento residenziale, nei lotti edificati con Ufe ≤ 0,80 mq./mq. è inoltre ammesso un incremento una tantum per adeguamenti igienico-funzionali pari al valore minore tra il 10% della Sc esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base a tale indice massimo.

Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale (cfr. tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico" – AC.s) sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi indicati nella Tabella seguente (Tabella sub-ambiti AC.s - Categorie di intervento e usi ammessi negli edifici classificati di interesse storico testimoniale (tav.3 del RUE).

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti; in particolare, non sono consentiti in questi ambiti interventi urbanistico-edilizi che prevedano accorpamenti di più di due lotti, e dimensioni volumetriche del singolo edificio superiori al 50% di incremento della volumetria preesistente sul lotto.

Tabella sub-ambiti AC.s- Categorie di intervento e usi ammessi negli edifici cassificati di interesse storico testimoniale (tav.3 del RUE) **[…]**

8.2 Sub-ambiti AC Uf = Ufe oppure Uf = 0,50 mq. di SC per mq. di SF Q ≤Qe oppure Q ≤ 50% H ≤He oppure H ≤ 13,00 m. I sub-ambiti AC sono considerati saturi. Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che il bene oggetto di stima non sia trasformabile, in base a quanto emerge dalla sua attuale destinazione urbanistica, in un oggetto edilizio di maggior valore sul mercato immobiliare, e neppure siano presenti particolari vincoli che lo penalizzino, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale e con caratteristiche usuali.

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La tabella che segue riepiloga, per ogni ambiente, la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare che, nel suo complesso, può essere arrotondata a **36 m² di superficie commerciale.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Monolocale	Sup. reale lorda	26,95	1,00	26,95
Bagno	Sup. reale lorda	5,04	1,00	5,04
Balcone	Sup. reale lorda	13,05	0,30	3,92
TOTALI	Sup. reale lorda	**45,04**	**Superficie commerciale (mq)**	**35,91**

12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	tipologia: conglomerato cementizio armato.
Solai:	tipologia: latero cemento.
Copertura:	tipologia: a falde.
Scale interne:	tipologia: non presenti.
Balconi:	tipologia: latero cemento con parapetto in ferro/muratura.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia battente; materiale: alluminio e vetro, protezione: tende e tapparelle avvolgibile, materiale: cottone e pvc, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buono.
Pareti esterne:	materiale: mattoni forati in laterizio, rivestimento: nessuno, mattone a faccia a vista, condizioni: buono.

Pavim. Esterna:	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle gress, condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina e bagno, condizioni: buone, altezza rivestimento: variabile a seconda degli ambienti 180/220 cm.
Portone di ingresso:	tipologia: ad anta singola, materiale: alluminio con pannelli di rivestimento in pvc.

Impianti:

Antenna:	tipologia: condominiale.
Ascensore:	condominiale, tipologia: a fune, condizioni: sufficienti.
Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone.
Condizionamento:	tipologia: non presente.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone (non è stato possibile verificare direttamente le tubazioni).
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
Fognatura:	tipologia: condominiale, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore comunale, condizioni: buone (non completamente verificata direttamente).
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di tubi in multistrato condominiale, condizioni: buone.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia (non completamente verificata direttamente), condizioni: buone.
Termico:	tipologia: caldaia posizionata esternamente, alimentazione: metano/acqua, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Pertinenze esterne: non presenti di proprietà esclusiva.

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

Destinazione	Sup. netta (calpestabile)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Monolocale	24,02	2,87	S-E	buone
Bagno	4,26	2,87	/	buone
Balcone	10,83	2,87	S-E	buone
TOTALE	**39,11**			

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1Fonti di informazione

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto mono parametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

13.2Andamento del mercato specifico

Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare locale, riferito alla specifica tipologia dei monolocali, mostra segnali di una buona attività di compravendita con un incremento dei prezzi e buona richiesta rispetto alla disponibilità del mercato proseguendo il trend positivo che ha avuto origine con l'inizio dell'anno 2022, in ragione dell'interesse per immobili di piccola consistenza destinabili a uso turistico o come forma di investimento.

13.3Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona, anche tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene opportuno evidenziare particolarmente, tra gli altri, i seguenti tre valori di riferimento emersi dalla ricerca: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI richiamato per l'autorevolezza dei dati forniti) Anno 2025 secondo semestre Fascia/zona: Centrale/ZONA A MARE DELLA FERROVIA abitazioni civili **2.200-3.100 €/m²**; stato di conservazione normale. Vari siti di pubblicità immobiliare, tra i quali Immobiliare.it, Tecnocasa, Idealista, dalla ricerca è emerso che per unità immobiliari simili realizzati all'incirca nell'anno 1970 il prezzo medio al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta è di **3.800 €/m²;** Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) 2015 Zona Centro e periferia, in Buono Stato **(3.500/4.500 €/m²).**

Fatte le opportune valutazioni, tenuto conto che per i mono locali i prezzi specifici al metro quadro tendono ad essere più elevati, si è stimato un prezzo specifico di **€/m² 4.000.**

13.4 Valutazione lotto

Compendio immobiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale 1

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

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Monolocale	26,95	4.000,00	107.800,00
Bagno	5,04	4.000,00	20.160,00
Balcone	3,92	4.000,00	15.680,00
TOTALE	**35,91**		**143.640,00**
Valore corpo:			143.640,00
Valore accessori:			-
Valore complessivo intero:			143.640,00
Valore complessivo diritto e quota:			143.640,00

Riepilogo	S. commerciale arrotondata (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore (€)
TOTALE GENERALE	**36,00**	**4.000,00**	**144.000,00**

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato **€ 144.000,00**

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti **- € 14.400,00**

13.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita **€ 130.000,00 (centotrentamila/00).**

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. **Documentazione fotografica;**

2. **Documentazione catastale:**
   2.1 Visura catastale
   2.2 Estratto di mappa
   2.3 Planimetria catastale
   2.4 Elaborato planimetrico

3. **Documentazione agenzia del territorio:**
   3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
   3.2 Certificazioni Ipocatastali

4. **Documentazione edilizia:**
   4.1 Licenza edilizia n. 112 del 1968
   4.2 Licenza edilizia in variante n. 143 del 1970
   4.3 DIA n. 2006/50 del 2006

4.4 DIA in variante n. 2006/249 del 2006

5. Altra documentazione:
5.1 Titolo di provenienza
5.2 Estratto di matrimonio e stato civile
5.3 Spese condominiali

8. Attestato di Prestazione Energetica

Relazione creata in data 21/5/2026
Codice documento: EI 109-2025

Il perito
Ing. Marco Manfroni

