

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE VALCONCA S.p.A.
in Amministrazione Controllata

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **156/2023**

Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588
C.F. PYMNR55R03Z133U

Serravalle (RSM) Via Globigerina 12
telefono: 0549/909881
cellulare: 335/371970
email: npayman@omniway.sm
PEC: nader.payman@ingpec.eu

Beni in Rimini (RN) – Via Montescudo, 259

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente (abbinato su più lati), unifamiliare, ad uso civile abitazione, disposto su due piani (terra-primo), sito in Comune di Rimini (RN), località Ghetto Casale, Via Montescudo n. 259; e precisamente:

PIANO TERRA:

soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, pianerottolo sul retro, lastricato in ampliamento al pianerottolo, corte all'ingresso e corte sul retro accessibile dalla cucina con sovrastante manufatto in corpo staccato ad uso ripostiglio.

PIANO PRIMO:

2 camere, bagno, disimpegno, vano con arrivo della scala a "chiocciola" dal soggiorno e balcone a livello.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 222, di cui circa m² 101 (abitazione su due piani), circa m² 3 (balcone), circa m² 8 (pianerottolo), circa m² 10 (ripostiglio in corpo staccato) e circa m² 100 (corte).

Identificato al catasto fabbricati:
intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1
- Foglio 118, particella 41, subalterno 14, VIA MONTESCUDO n. 259, Piani T-1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, dati di superficie: Totale: 109 m² Totale escluse aree scoperte 108 m², rendita € 210,09. Coerenze: Particelle 342, 171 e 188 del Foglio 118.

Parti comuni come rappresentate nella planimetria catastale depositata presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali in data 14.01.1997 al Prot. n. n. B00006.1/1997 e come indicato nell'atto notarile di provenienza.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 118, particella 41, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 462.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Coniugato, come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Rimini in data 16.04.2024.

Non è da sapersi il regime in quanto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto in data 23.04.2024 al Comune di Roma non è stato ancora rilasciato. Sarà cura del sottoscritto C.T.U. depositarlo nel fascicolo telematico appena verrà ricevuto.

Estratto per riassunto dell'atto di nascita allegato al n. 5.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: residenziale e agricola a traffico elevato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (buono).
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: arenile del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini, Santarcangelo di Romagna, San Marino e vari paesi dell'entroterra.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (7,5), autobus (100 m), autostrada (4,5), stazione ferroviaria (7), metropolitana (assente), metromare (7), porto di Rimini (8), superstrada Rimini – San Marino (3,5), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

Pur avendo inviato in data 19.02.2024 la richiesta relativa all'esistenza o meno di contratti di locazione o comodato all'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale, la stessa non è stata ancora evasa; sarà cura del sottoscritto C.T.U. depositarla nel fascicolo telematico non appena verrà ricevuta.

In sede di sopralluogo eseguito il 04.04.2024 l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e da terzi (senza titolo).

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/provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Convenzioni edilizie: Nessuna*
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.1.6. *Servitù, patti e precisazioni:*
Atto Notarile di Ricognizione Catastale del Dott. Enrico Franciosi di Rimini in data 22.01.1992, Rep. n. 63942/5310, trascritto a Rimini il 01.02.1992 al R.P. 2529 e R.G. 2746. (Allegato al n. 5)

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman



BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI Sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) Codice fiscale 00125680405, contro **OMISSIS**, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; atto Tribunale di Rimini di Rimini del 04.04.2021, Rep. 420, iscritta a Rimini in data 06.08.2021 al R.P. 2088 e R.G. 13090.

importo ipoteca: € 38.000,00

importo capitale: € 28.043,76

Domicilio ipotecario eletto: -

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA – SOCIETA' PER AZIONI IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA** Sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN), Codice fiscale 00125680405, contro **OMISSIS**, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 27.11.2023, Rep. n. 3681, trascritto a Rimini in data 15.12.2023 al R.P. 13567 e R.G. 19278.

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 € 588,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziaria	€ 38.000,00	€ 200,00 minimo	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 588,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 04.04.2024 sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Sanatoria n. 14177 del 22.09.2004, Condono Edilizio L. 47/85, REG. n. 16578, per “costruzione del locale cucina e del w.c. al P. Terra”, intestata a OMISSIS.

Al fine del rilascio del Certificato di Abitabilità/Usabilità è stata depositata dichiarazione a firma del richiedente con relativa asseverazione del tecnico incaricato.

Sanatoria n. 14216 del 22.09.2004, Condono Edilizio L. 47/85, REG. n. 25446, “costruzione di un locale ripostiglio a confine”, intestata a OMISSIS.

Al fine del rilascio del Certificato di Abitabilità/Usabilità è stata depositata dichiarazione a firma del richiedente con relativa asseverazione del tecnico incaricato.

Concessione Edilizia Prog. 490/88 del 14.05.1988, per “ampliamento di fabbricato urbano”, intestata a OMISSIS.

Variante Prog. 66/89 del 13.03.1989 (a C.E. Prog. 490/88), per “ampliamento di fabbricato urbano”, intestata a OMISSIS

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

Art. 9 del D.L. n. 495/96, Prog. n. 1280/96, Prot. n. 232842A del 12.11.1996, per “lavori di manutenzione straordinaria”, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 04.04.2024, sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- 1) Indicazione misure interne ed esterne;
- 2) indicazione altezze interna abitazione e ripostiglio in corpo staccato;
- 3) installazione di scala a “chiocciola” nel soggiorno per accesso diretto con il piano primo;
- 4) realizzazione di lastricato in ampliamento al pianerottolo della cucina.

PIANO PRIMO

- 5) Indicazione misure interne ed esterne;
- 6) indicazione altezze interna;
- 7) tamponamento porta interna di comunicazione con vano camera (venduto al confinante);
- 8) errata rappresentazione di setti murari e pareti interne;
- 9) minor dimensionamento del balcone.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1), 2), 5), 6) e 9) rientrano tra quelle previste nella “tolleranza costruttiva” di cui all’Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23;
- le difformità cui ai punti 3), 7) e 8) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia/sismica in sanatoria e previo versamento delle relative sanzioni e oneri, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 6.500,00 oltre ad oneri di Legge.
- la difformità di cui ai punti 4) non risulta sanabile per cui dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 2.500,00 oltre ad oneri di Legge.

6.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra la planimetria e la mappa depositati agli atti dell’Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 04.04.2024, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Terreni

- Nessuna.

Catasto Fabbricati

PIANO TERRA

- Diversa rappresentazione della scala interna di comunicazione con il piano primo;
- Mancata indicazione del lastricato in ampliamento al pianerottolo sul retro.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman



PIANO PRIMO

- Rappresentazione della porta (ora tamponata) di comunicazione con altra U.I. ora di altra proprietà (venduta con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Giannantonio Pennino di Rimini in data 22.01.1997, Rep. n. 20817, trascritta a Rimini il 15.02.1197 al R.P. 1097 e R.G. 1517).

Dette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire alcun aggiornamento catastale.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	---

**8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate non risulta depositato l'A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**9.1 Attuale proprietario:**

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;
dal 06.02.2016 ad oggi, in forza di TESTAMENTO PUBBLICO del 06/03/2016 Pubblico ufficiale BOSI TOMASO NOTAIO Sede RIMINI (RN)
Repertorio n. 68501 - UU Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 9990 n. 195 registrato in data 08/02/2017 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 572.1/2017 - Pratica n. RN0011092 in atti dal 10/02/2017.
Accettazione tacita di eredità Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 193 del 18/03/2023, trascritta a Rimini il 19.01.2024 al R.P. 672 e R.G. 955.

9.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 1/1 e OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/1;

dal 05.12.2005 al 06.02.2016, in forza di compravendita del notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 05.12.2005, Rep. n. 72902/20050, trascritto a Rimini in data 12.12.2005 al R.P. 11050 e R.G. 21479.

OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 e OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 1/1;
da ante ventennio (04.06.1997) al 05.12.2005, in forza di donazione accettata del notaio Antonio Del Gaudio di Rimini del 04.06.1997, Rep. n. 58779, trascritto a Rimini in data 06.06.1997 al R.P. 3994 e R.G. 5549.

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;
da ante ventennio (12.07.1955) al 04.06.1997, in forza di compravendita del notaio Giuseppe Ferri di Rimini del 12.07.1955, Rep. n. 16255/9597, trascritto a Forlì in data 21.07.1955 all'Art. 5053.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman



Descrizione fabbricato indipendente (abbinato su più lati), di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente (abbinato su più lati), unifamiliare, ad uso civile abitazione, disposto su due piani (terra-primo), sito in Comune di Rimini (RN), località Ghetto Casale, Via Montescudo n. 259; e precisamente:

PIANO TERRA:

soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, pianerottolo sul retro, lastricato in ampliamento al pianerottolo, corte all'ingresso e corte sul retro accessibile dalla cucina con sovrastante manufatto in corpo staccato ad uso ripostiglio.

PIANO PRIMO:

2 camere, bagno, disimpegno, vano con arrivo della scala a "chiocciola" dal soggiorno e balcone a livello.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 222, di cui circa m² 101 (abitazione su due piani), circa m² 3 (balcone), circa m² 8 (pianerottolo), circa m² 10 (ripostiglio in corpo staccato) e circa m² 100 (corte).

L'instestazione catastale identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soggiorno	19,95	2,73	S/W	buone
Cucina	15,14	2,71	W	buone
Bagno	5,20	2,61 al controsoffitto	W	buone
Disimpegno	2,83	2,71	-	buone
Pianerottolo	8,05	-	W	discrete
Lastricato	27,08	-	W	discrete
Ripostiglio in corpo staccato	9,45	1,91 min. 2,02 max.	S/W	discrete
Corte	72,44	-	S e S/W	discrete
Sommano	160,14			

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Camera -1-	16,45	2,80	S/W	buone
Balcone	2,68	-	W	discrete
Camera -2-	14,65	2,79	S	buone
Bagno	4,83	2,67 al controsoffitto	W	buone
Disimpegno	5,99	2,66 al controsoffitto	E	buone
Vano scala	2,69	-	-	buone
Sommano	47,29			

TOTALE	207,43			
---------------	---------------	--	--	--

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi: materiale: cordoli, condizioni: buone.

Solai: materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Scale: scala interna a giorno posta nel soggiorno, tipologia: a "chiocciola", materiale: acciaio inox, condizioni: buone.

Balcone: materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.

Terrazzo: assente.

Loggia: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: buone.

Cancello carrabile: assente.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio con vetro doppio, protezione: scuroni, materiale protezione: alluminio: -, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: ante a battente, materiale: legno laccato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura con intonaco al civile tinteggiato, coibentazione: assente, condizioni: discrete.

Pavim. esterna: materiale: piastrelle in gres e porfido, condizioni: buone.

Pavim. interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, accessori: contro infisso in alluminio e vetro; senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Montascale: assente.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Condizionamento: assente.

Gas: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Diffusione: assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman



<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità. N.B.: risultano mancanti diverse placchette delle scatole porta frutti.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: rete pubblica: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, caldaia a gas installata a muro all'esterno, alimentazione: metano di città, diffusori: radiatori in ghisa, tubazioni: rame, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

RIPOSTIGLIO IN CORPO STACCATO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: falda inclinata, materiale: laterizio e travetti condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: assente, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres/ceramica, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: lamiera, accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: assente, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle in gres/ceramica, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: lamiera, accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
-------------------	--

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 10.3.A.)

Il manufatto ad uso lastricato non è stato conteggiato ai fini della valutazione in quanto trattasi di manufatto abusivo, non sanabile da demolire a spese dell'eventuale aggiudicatario, mentre è stata conteggiata la sua area di sedime come corte esterna.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato ed esaminate alcune documentazioni ufficiali presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari (www.borsinoimmobiliare.it); essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2023, da € 1.600,00 a € 1.900,00 al m² (abitazioni civili – stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.455,00 a € 1.752,00 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.500,00 a € 2.000,00 al m² (abitazioni – ristrutturati internamente);
- valore di compravendita immobile attiguo con atto del 14.04.2022, trascritto il 16.5.2022 all'Art. 5115, per circa € 1.000,00 al m²;

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad € **1.700,00 al m²**.

10.3. Valutazione corpi

A. - Fabbricato indipendente (abbinato su più lati),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	100,89	1,00	100,89
Balcone	2,81	0,50	1,41
Pianerottolo	8,05	0,60	4,83
Ripostiglio	10,40	0,50	5,20
Corte	99,52	0,10	9,95
TOTALE	221,67		122,28

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

sulla base di un prezzo pari ad € 1.700,00 al m ² , si ottiene:	
- Valore corpo:	€ 207.876,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 207.876,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 207.876,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Fabbricato indipendente (abbinato su più lati)	222	€ 207.876,00	€ 207.876,00
TOTALE		222	€ 207.876,00	€ 207.876,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 207.876,00

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

€ 20.787,60

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 187.000,00

Rimini, 20.05.2024

Il Perito stimatore

Ing. Nader Payman

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura C.F.
 - 2.2. planimetria
 - 2.3. visura C.T.
 - 2.4. estratto di mappa C.T.
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. sanatoria L. 47/85 n. 14177 del 22.09.2004
 - 4.2. sanatoria L. 47/85 n. 14216 del 22.09.2004
 - 4.3. concessione edilizia prog. 490/88 del 14.05.1988
 - 4.4. variante prog. 66/89 del 13.03.1989
 - 4.5. art. 9 del d.l. n. 495/96, prog. n. 1280/96, prot. n. 232842A del 12.11.1996 con progetto
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza (donazione) del 04.06.1997
 - 5.2. atto notarile di provenienza del 04.06.1997
 - 5.3. atto notarile di ricognizione catastale
 - 5.4. estratto per riassunto dell'atto di nascita

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman