TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. **098/2023**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Stefano Ripa

ELABORATO PERITALE
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Coriano n. 303
email: emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Rimini (RN) Viale Alberto Simonini n. 19
Lotto 001 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, site in Comune di Rimini (RN), Viale Simonini n. 19.
Porzioni di fabbricato urbano condominiale, costituite da un appartamento posto al piano terzo, composto da tre camere, cucina, soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un ingresso, una veranda ed un balcone oltre un vano ad uso garage al piano terra.
Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui gli immobili fanno parte come individuati dalla legge.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Rimini:

- intestato a ***** nata a Rimini il 05/12/1991 proprietà per 1/2, ***** nata a Rimini il 01/06/1989 proprietà per 1/2, ***** nato a Manduria il 14/01/1961 diritto di abitazione per 1/2, ***** nata a Rimini il 21/08/1961 diritto di abitazione per 1/2, foglio 85 particella 994 sub 19, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 120 mq (118 mq escluse aree scoperte), posto al piano 3, rendita: € 592,25.

Confini sul piano: parti comuni, sub 20 e 21 salvo altri.

A.1. Garage:

Fabbricati: intestato a ***** nata a Rimini il 05/12/1991 proprietà per 1/2, ***** nata a Rimini il 01/06/1989 proprietà per 1/2, ***** nato a Manduria il 14/01/1961 diritto di abitazione per 1/2, ***** nata a Rimini il 21/08/1961 diritto di abitazione per 1/2, foglio 85 particella 994 sub 78, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, sup. catastale totale 14 mq, posto al piano T, rendita: € 78,09.

Confini sul piano: parti comuni e sub 77-79 salvo altri.

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 15.03.2024.

Il fabbricato principale è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 6990. Il fabbricato principale è riferito in mappa al Foglio 85, particella 994, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 6990 area di enti urbani e promiscui. La complessiva superficie catastale scoperta risulta inferiore ai cinquemila mq.

Quanto al quesito 1 di cui all'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:

- le visure aggiornate, estratto di mappa, e la planimetrie catastali (allegato 2).
- visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni (allegato 3)
- precedenti edilizi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Il terzi proprietari del bene risultano di stato libero come da Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Rimini in data 27/02/2024 (allegato 5) per quanto riguarda *****, e coniugata in regime di separazione dei beni come da Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio rilasciati dal Comune di Rimini in data 27/02/2024 (allegato 5) per quanto riguarda *****.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale con nelle vicinanze ampio parcheggio del centro commerciale.
- Servizi delle zona: Nelle vicinanze sono presenti la maggior parte dei servizi. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono: centro città di Rimini a circa km 1,5.

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 15/03/2024 l'immobile è risultato occupato dai debitori (***** e *****) senza titolo. A seguito della richiesta per visura di contratti di locazione inviata dal sottoscritto in data 26/02/2024 prot. 15335/2024, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che la ricerca ha dato esito negativo per contratti o comodati relativi agli immobili in oggetto.

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:

annotazione alla trascrizione del 15/07/2014 al R.P. 6496 e R.G. 9443 del Notaio Massimo Albore di Rimini per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del **24/12/2014 R.P. 2718** e R.G. 16682.

Annotazione alla trascrizione del 15/07/2014 al R.P. 6496 e R.G. 9443 del Notaio Massimo Albore di Rimini per inefficacia totale del **10/05/2023 R.P. 1173** e R.G. 7223. Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accoglie la domanda revocatoria ex art.2901 c.c. e per l'effetto dichiara inefficace nei confronti di ***** (ora *****), l'atto nominato "contratto di mantenimento" stipulato tra ***** e ***** con ***** e ***** in data 11.07.2014 a ministero del notaio Massimo Albore di Rimini rep.13632/6342.

Domanda giudiziale del **05/12/2014 R.P. 10529** e R.G. 15637 di revoca dell'atto soggetto a trascrizione del 15/07/2014 al R.P. 6496 e R.G. 9443 del Notaio Massimo Albore di Rimini.

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**

4.1.5. Servitù: **Nessuno**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto a firma del Tribunale di Rimini del 28/05/2014 rep. 1604/2014 a favore di ***** con sede in San Marino e con domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o ***** Via Podgora 13/A, contro ***** e ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento, iscritta a Rimini in data **04/07/2014** reg. part. **1411** reg. gen. 8954.
importo ipoteca: € 65.000,00
importo capitale: € 51.209,05.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto a firma del Tribunale di Rimini del 27/07/2014 rep. 2265/2014 a favore di ***** con sede in Rimini e con domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Avv. ***** Via Cairoli, 41 Rimini, contro ***** e ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento, iscritta a Rimini in data **31/07/2014** reg. part. **1632** reg. gen. 10231.
importo ipoteca: € 25.000,00
importo capitale: € 12.642,99.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto a firma del Tribunale di Rimini del 24/08/2014 rep. 1906 a favore di ***** con sede in Rimini e con domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Avv. ***** -Via Covignano,3 Rimini, contro ***** e ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento, iscritta a Rimini in data **11/09/2014** reg. part. **1897** reg. gen. 11881.
importo ipoteca: € 80.000,00
importo capitale: € 68.453,13.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto a firma del Tribunale di Rimini del 24/09/2014 rep. 2107/2014 a favore di ***** con sede in Rimini e con domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Avv. ***** V.le Della Repubblica 90, Rimini, contro ***** e ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento, iscritta a Rimini in data **26/09/2014** reg. part. **1998** reg. gen. 12401.

importo ipoteca: € 70.000,00
importo capitale: € 56.140,35.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con atto a firma del Tribunale di Rimini del 16/06/2014 rep. 2549/2014 a favore di ***** e con domicilio ipotecario eletto in Rimini c/o Avv. ***** Corso Giovanni XXIII 80 Rimini, contro ***** e ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento, iscritta a Rimini in data **08/10/2014** reg. part. **2091** reg. gen. 12902.

importo ipoteca: € 7.000,00
importo capitale: € 2.505,64.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ***** , contro ***** e ***** con atto trascritto a Rimini in data **14/07/2023** al R.P. **7865** e R.G. 11216.

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 € 2.239,00 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	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale	€ 65 000,00	€ 325,00	€ 94,00	€ 419,00
ipoteca giudiziale	€ 25 000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€ 80 000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
ipoteca giudiziale	€ 70 000,00	€ 350,00	€ 94,00	€ 444,00
ipoteca giudiziale	€ 7 000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2 239,00

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.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 14/05/2024 è allegato al numero 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Stefano Ripa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/03/2024 nell'appartamento al piano terzo sono state riscontrate lievi difformità nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze rispetto ai precedenti edilizi estratti dall'archivio del Comune di Rimini. Si è rilevato anche che esistono lievi difformità nelle disposizioni interne di alcune pareti divisorie (che nella pratica di CILA superbonus 4083/2022 sono state considerate ricadenti nelle tolleranze di legge).

Le difformità sono sanabili e regolarizzabili mediante: Pratica di CILA in sanatoria;

Costi di regolarizzazione: si stima un costo di € 4.000,00 comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali lavori.

N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia. La verifica è stata effettuata solo per gli immobili oggetto della procedura. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme**

Rispetto alle planimetrie catastali del 24/03/1987 e del 04/10/1974 esistono lievi difformità ai fini catastali che non incidono sui parametri reddituali, pertanto non si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio).

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali (informazioni assunte da Amm.re):	circa € 2.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (informazioni assunte da Amm.re):	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (informazioni assunte da Amm.re)	€ 0,00

Il condominio è amministrato da ***** nella persona di Rag. *. Copia del regolamento di condominio e dalla comunicazione dell'amministratore sono allegate al numero 5. Le suddette informazioni sono aggiornate al 20/05/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per i diritti di piena proprietà pari a 1/2, ***** per i diritti di piena proprietà pari a 1/2, ***** per il diritto di abitazione pari a 1/2, ***** per il diritto di abitazione pari a 1/2, dal 11/07/2014 ad oggi in forza di contratto di mantenimento a firma del Notaio Massimo Albore di Rimini Rep. n. 13.632 racc. n. 6.342, trascritto a Rimini il 15/07/2014 al R.P. 6496 e R.G. 9443.

Sono presenti le seguenti annotazioni alla trascrizione dell'atto:

1. Annotazione n. 2718 del 24/12/2014 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
2. Annotazione n. 1173 del 10/05/2023 (inefficacia totale).

6.2 Precedenti proprietari:

***** per il diritto di piena proprietà pari a 1/2, ***** per il diritto di piena proprietà pari a 1/2, da data antecedente il ventennio al 11/07/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Fulvio Miriello di Forlì del 29/07/1987 Rep. n. 1.374/381, trascritto a Rimini il 03/08/1987 al R.P. 4388 e R.G. 6010.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 911/72 del 06/10/1972 prot.6814, per “costruzione di quattro edifici per complessivi 60 alloggi, intestata a *****.

Licenza edilizia n. 478/79 del 06/10/1972 prot.6814, per “costruzione di quattro edifici per complessivi 60 alloggi, intestata a *****.

Concessione per esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie n.1445 del 23/12/1980 prot. 5452, per chiusura di logge con infissi in alluminio e vetro, intestata a ***** (amministratore unico del condominio).

Abitabilità n. 283 del 21/12/1982, intestata a *****.

Autorizzazione in Sanatoria n. 3930 del 06/04/1992 prot.9772 – Reg. n. 19760, ai sensi della Legge 47/85, per chiusura e spostamento di aperture esterne in appartamento sub 19, intestata a *****.

Comunicazione di interventi edilizi n.150/2010 del 25/08/2010 prot. 131239, per montaggio di collettori solari sulla copertura del palazzo n.17 e 19, sostituzione dell’attuale boiler con boiler bivalente da 6000 l, intestata a *****.

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n.151/2010 del 25/08/2010 prot. 131234, per sostituzione caldaie, boiler e autoclave con pompe di pressione, demolizione canna fumaria e installazione nuova canna fumaria intestata a *****.

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n.699/2013 del 11/06/2013 prot. 109412, per rimozione parapetti esistenti al piano porticato, collocazione di nuovi parapetti a norma, spostamento vano contatore gas riscaldamento centralizzato intestata a ***** in qualità di amministratore di condominio.

C.I.L.A. Superbonus n. 4083/2022 del 28/10/2022 prot.367198, per Intervento edilizio per EFFICIENTAMENTO ENERGETICO di 2° livello sull’involucro del fabbricato condominiale ad uso residenziale , con incidenza superiore al 25% tramite coibentazione termica delle strutture opache e orizzontali in particolare:

- Realizzazione di termocappotto sulle pareti verticali perimetrali dell’edificio spess. cm.12.
 - Isolamento solaio portico P.1° e solaio di copertura piano P.7° mediante lastre di poliuretano espanso spess. cm. 12.
 - Sostituzione pressoché completa degli infissi di facciata con nuovi in PVC con trasmittanza termica del nodo $U_g=1,30W/mqk$.
 - Installazione piattaforma elevatrice oleodinamica per superamento barriere architettoniche al fine di consentire l’accesso dal piano del livello stradale di Via Simonini al P. 1° dei portici dove sono ubicati gli ingressi alle abitazioni, anche a persone con ridotta capacità motoria.
- La pratica risulta intestata a ***** in qualità di amministratore di condominio.
Per la documentazione urbanistica si veda l’allegato 4.

Descrizione Appartamento e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, site in Comune di Rimini (RN), Viale Simonini n. 19.

Porzioni di fabbricato urbano condominiale, costituite da un appartamento posto al piano terzo, composto da tre camere, cucina, soggiorno, due bagni, un ripostiglio, un ingresso, una veranda ed un balcone oltre un vano ad uso garage al piano terra.

L’edificio è stato costruito nel 1972 e sono in corso interventi di efficientamento energetico dell’intero fabbricato.

Quanto al quesito 11 di cui all’incarico, l’immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 02033-046029-2014 scaduto il 30/03/2024. L’immobile risulta in classe energetica E con indice della prestazione energetica $EP_{tot} = 145,69 kWh/m^2$ anno. Si veda l’attestato all’allegato 3. Essendo in corso i lavori di efficientamento energetico si rimane in attesa della fine dei lavori stessi per l’aggiornamento dell’attestato di prestazione.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE approvato: in forza di delibera del consiglio comunale n. 16 del 15/03/2016 l’immobile è identificato nell’ambito urbano AUC_4 – Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento (art.54).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage piano terra	Sup. reale lorda	18,30	0,50	9,15
Appartamento piano terzo	Sup. reale lorda	123,76	1,00	123,76
Veranda	Sup. reale lorda	2,54	0,50	1,27
Balcone	Sup. reale lorda	5,07	0,30	1,52
	Sup. reale lorda			135,70

Caratteristiche descrittive (alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 15/03/2024):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: telaio in cemento armato, condizioni: non verificabili.

Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro-semplice, protezione: tapparelle avvolgibili in p.v.c., condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e legno nelle camere, condizioni: discrete.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: chiusura di sicurezza, condizioni: discrete

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

videocitofono: presente, condizioni: non verificabile.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, conformità: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: condominiale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità e non verificata dal sottoscritto.

Termico: tipologia: condominiale, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità e non verificata dal sottoscritto.

Ascensore: presente.

Esternamente al condominio è presente un impalcatura per lavori di efficientamento energetico del fabbricato non ancora conclusi.

N.B.:

le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;

la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile esclusi i balconi e le parti esterne:

locali al Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage	14,88			sufficienti
locali al Piano terzo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	3,55	2,98		discrete
Soggiorno	33,61	2,98	SE	discrete
Anti cucina	4,03	2,98		discrete
Cucina	7,12	2,99		discrete
Veranda	2,07		SO	discrete
Camera 1	9,96	2,98	SE	discrete
Camera 2	13,03	2,98	SE	discrete
Camera 3	17,75	2,97	SE	discrete
Bagno 1	4,72	2,98	NO	discrete
Bagno 2 (servizio)	4,11	2,98		discrete
Ripostiglio	2,23	2,98		discrete
Disimpegno 1	1,65	2,98		discrete
Disimpegno 2	4,35	2,98		discrete
TOTALE SUP. PIANO TERZO	108,18			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €/mq 1.700,00 per la superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, borsini immobiliari, rapporto secondo semestre 2023 dell'Omi, atti compravendita recenti.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	135,70	€ 1.700,00	€ 230.690,00
			€ 230.690,00

- Valore corpo: € 230.690,00

- Valore complessivo intero: € 230.690,00

- Valore complessivo diritto e quota € 230.690,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Stefano Ripa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Appartamento e garage	€ 230.690,00	€ 230.690,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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.) come indicato nell'incarico:

€ 23.069,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 207.620,00

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione

lo stimatore
Ing. Emanuel Tamburini

20/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Stefano Ripa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

9/9