



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. **000106/2024**



Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani



INTEGRAZIONE A ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407



con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani



Perito: Geom. Marco Franchini

1/2



**Beni in Rimini (RN) Via Flaminia n.392/O
Lotto Unico****3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi senza titolo.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 13/08/2025, la ricerca ha dato esito negativo.

Si fa presente però che è stato fornito un contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di stima, stipulato il 29 maggio 2021, registrato a Rimini il 29 maggio 2021 al n.004457serie 3T, con decorrenza dal 1 giugno 2021 e termine il 31/05/2027, rinnovabile di altri 6 anni salvo disdetta.

Qualora l'Ill.mo Giudice ritenesse opponibile il rapporto locatizio ai fini della vendita, si evidenzia che la presenza di un contratto di locazione in essere determina un abbattimento prudenziale del valore di mercato del bene pari al 10%, da applicarsi al valore stimato nella presente relazione.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	-	€ 126.350,00	€ 126.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 12.635,00

Deprezzamento per affitto (10%)

€ 12.635,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova considerando il contratto di affitto non opponibile:

€ 113.500,00

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova considerando il contratto di affitto opponibile:

€ 101.000,00

Il perito
Geom. Marco Franchini
(documento firmato digitalmente)

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini