



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

XX

contro

XX



N. Gen. Rep. **000123/2022**

Riunita rge 42/2024



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Stefania Aceto

ELABORATO PERITALE
IN SOSTITUZIONE DEL PRECEDENTE



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 Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

1/32



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/2 gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Salvatore Pironi n.12 costituite da:
- un appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto e un bagno, (catastalmente risulta un secondo bagno che come descritto in seguito è stato unito alla camera confinante creando una camera da letto più ampia), per una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00, oltre a balconi di circa mq 40,00, oltre a ripostiglio posto al piano quarto (terrazzo) che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 1,78, oltre a porzione di terrazzo al piano quarto di mq 49,00, oltre a cantina al piano seminterrato che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 11,00 il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, particella 1165, subalterno 8 graffato con sub 11 e 12, piani S1-1-4, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7, rendita catastale € 635,55;
 - un'autorimessa posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 36,00, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, particella 1165, subalterno 7, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita catastale € 184,07.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 48, particella 1165 della superficie catastale di mq 625.

Quando al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni;

Con atto in data 23 gennaio 2014 a rogito del Notaio Del Gaudio Antonio, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale come *infra* precisato. (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;
Collegamenti pubblici: autobus (100 m), stazione ferroviaria (250 m), autostrada (6 Km), aeroporto (10 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi e nella disponibilità dei proprietari.

Ndr. Si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali alla data odierna confermano la mancanza di contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso.

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:

- Domanda giudiziale a favore di XX, trascritta a Rimini, in data 25/07/2014, registro particolare 6865, registro generale 9938;
- Domanda giudiziale a favore di XX XXXXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 25/07/2014, registro particolare 6866, registro generale 9939;
- Domanda giudiziale a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. trascritta a Rimini, in data 15/03/2019, registro particolare 2414, registro generale 3912;
- Domanda giudiziale a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. trascritta a Rimini, in data 15/03/2019, registro particolare 2415, registro generale 3913;

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Rimini il 27/01/2014 art.1036, a favore dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui subalterni 7 e 8 graffato sub 11 e 12; a margine risultano annotamenti di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale articolo 1842 del 21/08/2014; di inefficacia totale art. 1567 del 24/07/2018, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale articoli 1061 e 1067 dell'08/04/2019; inefficacia totale art. 605 dell' 8 marzo 2023.

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

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 18/02/2014, registro particolare 313, registro generale 2442;
importo ipoteca: € 251.000,00;
importo capitale: € 208.815,97;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 18/02/2014, registro particolare 314, registro generale 2444;
importo ipoteca: € 401.205,00;
importo capitale: € 341.837,32;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 26/02/2014, registro particolare 369, registro generale 2738;
importo ipoteca: € 250.000,00;
importo capitale: € 228.080,43;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 18/03/2014, registro particolare 529, registro generale 3691;
importo ipoteca: € 420.000,00;
importo capitale: € 323.583,26;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX. iscritta a Rimini, in data 01/04/2014, registro particolare 645, registro generale 4412;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 87.980,73;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 30/04/2014, registro particolare 864, registro generale 5917;
importo ipoteca: € 130.000,00;
importo capitale: € 110.990,46;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 06/02/2015, registro particolare 256, registro generale 1318;
importo ipoteca: € 172.000,00;
importo capitale: € 86.200,72;

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXX trascritto a Rimini, in data 03/08/2022, registro particolare 8657, registro generale 12626.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

- *Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXX* trascritto a Rimini, in data 05/04/2024, registro particolare 3576, registro generale 4880.

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 11.767,02, di cui € 9.967,02 per diritti e imposte ed € 1.800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità | Importo | 0.005 | Diritto fisso | Costo totale |
|------------------------|--------------|------------|---------------|--------------------|
| Ipoteca giudiziale | € 251.000,00 | € 1.255,00 | € 94,00 | € 1.349,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 401.205,00 | € 2.006,02 | € 94,00 | € 2.100,02 |
| Ipoteca giudiziale | € 250.000,00 | € 1.250,00 | € 94,00 | € 1.344,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 420.000,00 | € 2.100,00 | € 94,00 | € 2.194,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 120.000,00 | € 600,00 | € 94,00 | € 694,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 130.000,00 | € 650,00 | € 94,00 | € 744,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 172.000,00 | € 860,00 | € 94,00 | € 954,00 |
| Pignoramento | | - | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 9.967,02 |
| Onorari | n° formalità | 9 | 200,00 | € 1.800,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 11.767,02 |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 23/03/2023 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano primo:

1. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;
2. Demolizione di parete interna di divisione tra camera e bagno creando così un unico vano a destinazione camera.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

5/32

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

N.B.

- per i subalterni 8 graffato ai subalterni 11 e 12 risultano con atti di passaggio intermedi non esistenti;
- nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del 1986 risultano anche i subalterni 9 e 10 (Beni comuni) non presenti nell'elenco subalterni attuale.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.)* in sanatoria, per l'accoglimento della quale sarà necessario corrispondere un'oblazione al Comune pari ad € 1.000,00.

Le predette difformità andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), per la quale lo Scrivente inoltrerà formale richiesta di autorizzazione alla presentazione della stessa.

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Spese tecniche (C.I.L.A.): | € 1.500,00 |
| Spese tecniche (DOCFA) | € 600,00 |
| Oblazione: | € 1.000,00 |
| Diritti istruttori e di segreteria: | € 500,00 |
| Oneri totali | € 3.600,00 |

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

6/32

Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- XXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e per la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di abitazione di $\frac{1}{2}$.

Si precisa che con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio del 23/01/2014 repertorio 82611/27840, trascritto a Rimini il 27/01/2014 art. 1033 il sig. XXXXXXXXXXXXXXX, riservandosi il diritto di abitazione, cede la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei sub 7 e 8 graffato sub 11 e 12 a favore della sig. XXXXXXXXXXXXXXX;

A margine di tale trascrizione risultano annotamenti di:

- Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. 1839 e 1845 del 21/08/2014, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. 1058 e 1064 del' 08/04/2019;
- Inefficacia totale art. 1564 del 24/07/2018, inefficacia totale art. 602 del 08/03/2023.
- In data 20/05/2021 è deceduta la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX e con denuncia di successione registrata a Rimini al n.221293 vol.88888 e trascritta a Rimini il 13/06/2022 all'art.6309 la sua quota viene devoluta per legge, stante la rinuncia all'eredità del coniuge XXXXXXXXXXXXXXX, a favore delle figlie XXXXXXXXXXXXXXX.

Allo stato non risulta alcuna trascrizione dell'accettazione della eredità da parte delle figlie XXXXXXXXXXXXXXX

6.2 Precedenti proprietari:

I Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX risultano essere proprietari da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Domanda di costruzione prog. n. 1352/68 del 09/05/1970;

Licenza Edilizia n. 1270 del 15/01/1975, per costruzione di fabbricato;
Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 28720 del 28/03/1986, Reg. n. 11048, per opere abusive;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 949/87 del 29/04/1986, Reg. n. 17442, per opere abusive;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 5971 del 30/05/1986, Reg. n. 20849, per opere abusive;

Denuncia di Inizio Attività n. 372/98 del 10/09/1998, per intervento di rifacimento e cambio colore tinteggiatura;

Ndr. Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Descrizione porzioni di fabbricato urbano di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/2 gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Salvatore Pironi n.12.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste* di cui all'art. 53 delle Norme.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie abitativa | Sup. reale lorda | 135,00 | 1,00 | 135,00 |
| Superficie terrazzi fino a 25 mq | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| Superficie terrazzi, oltre a 25 mq | Sup. reale lorda | 64,00 | 0,15 | 9,60 |
| Ripostiglio al piano quarto | Sup. reale lorda | 1,78 | 0,50 | 0,89 |
| Cantina | Sup. reale lorda | 11,00 | 0,50 | 5,50 |
| Autorimessa | Sup. reale lorda | 36,00 | 0,50 | 18,00 |
| | Sup. reale lorda | - | | 176,49 |

Caratteristiche descrittive:

Infissi: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-singolo, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: granito nella parte giorno e legno nelle camere; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: muratura, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico: termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Nota: **Non è stata verificata la conformità degli impianti**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

8/32

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

| Locali al P1 area | Sup netta | Altezza | Espos. | Condizioni |
|-----------------------|---------------|---------|--------|------------|
| Ingresso | 6,32 | 2,80 | - | Mediocri |
| Soggiorno | 48,25 | 2,80 | N/O | Mediocri |
| Cucina | 8,12 | 2,80 | S/O | Mediocri |
| Bagno | 6,08 | 2,80 | S/E | Mediocri |
| Disimpegno | 4,62 | 2,80 | - | Mediocri |
| Camera | 12,83 | 2,80 | E | Mediocri |
| Camera | 12,15 | 2,80 | S/E | Mediocri |
| Camera | 17,28 | 2,80 | S | Mediocri |
| Terrazzo | 12,90 | - | N | Mediocri |
| Terrazzo | 9,43 | - | N/O | Mediocri |
| Terrazzo | 4,12 | - | O | Mediocri |
| Terrazzo | 8,66 | - | S | Mediocri |
| Terrazzo | 8,66 | - | S/E | Mediocri |
| Totale sup. Pt | 159,42 | | | |

| Locali al P4 | Sup netta | Altezza | Espos. | Condizioni |
|-----------------------|---------------|---------|--------|------------|
| Ripostiglio | 1,38 | - | N | Mediocri |
| Terrazzo | 49,00 | - | N/O | Mediocri |
| Totale sup. P1 | 50,38 | | | |
| Garage al Piano terra | 30,79 | 2,30 | | Mediocri |
| Cantina al piano S1 | 9,00 | 1,95 | | |
| TOTALE | 249,59 | | | |

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

9/32

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

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, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Viserba, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale a cavallo degli anni '60 e '70 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona Periferica/Viserba e Viserbella monte ferrovia per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.800,00 e 2.400,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico nella stessa zona, valori medi compresi tra 1.567,00 e 2.279,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene si assumerà per la stima il valore di **2.000,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento ed autorimessa

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 abitativa | 135,00 | € 2.000,00 | € 270.000,00 |
| Superficie terrazzi fino a 25 mq | 7,50 | € 2.000,00 | € 15.000,00 |
| Superficie terrazzi oltre a 25 mq | 9,60 | € 2.000,00 | € 19.200,00 |
| Ripostiglio al piano quarto | 0,89 | € 2.000,00 | € 1.780,00 |
| Cantina | 5,50 | € 2.000,00 | € 11.000,00 |
| Autorimessa | 18,00 | € 2.000,00 | € 36.000,00 |
| | | | € 352.980,00 |

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

10/32



| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 352.980,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 352.980,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 352.980,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento ed autorimessa | - | € 352.980,00 | € 352.980,00 |

**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%)



€ 35.298,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Valore piena proprietà del bene

€ 318.000,00

Valore del bene per la quota di ½

€ 159.000,00

Diritto di abitazione (calcolato solo su ½ di piena proprietà) sulla base delle tabelle previste per l'Usufrutto 2024 (30%) e Nuda proprietà (70%)



€ 47.700,00

Valore della nuda proprietà per la quota di ½ (gravato dal diritto di abitazione)

€ 111.300,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/1 gravata dal diritto di abitazione a favore del sig XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Salvatore Pironi n.12 costituite da:
- un appartamento posto al piano secondo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un ripostiglio ad uso studio (catastalmente segnato come camera) n.2 camere da letto e due bagni, per una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00, oltre a balconi di circa mq 40,00, oltre a cantina al piano seminterrato che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 13,00 il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, particella 1165, subalterno 4, piani S1-2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 680,95;
 - un'autorimessa posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 23,00, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, particella 1165, subalterno 1, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita catastale € 111,55.
- Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 48, particella 1165 della superficie catastale di mq 625.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni;

Con atto in data 23 gennaio 2014 a rogito del Notaio Del Gaudio Antonio, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale meglio *infra* precisato. (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | residenziale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi; |
| Servizi della zona: | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio; |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali, turistiche; |
| Collegamenti pubblici: | autobus (100 m), stazione ferroviaria (250 m), autostrada (6 Km), aeroporto (10 Km). |

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dal debitore.

Ndr. Si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali alla data odierna confermano la mancanza di contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso.

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:

- *Domanda giudiziale a favore di XXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 25/07/2014, registro particolare 6865, registro generale 9938;*
- *Domanda giudiziale a favore di XXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 25/07/2014, registro particolare 6866, registro generale 9939;*
- *Domanda giudiziale a favore di XXXXXXXXXX trascritta a Rimini, in data 15/03/2019, registro particolare 2414, registro generale 3912;*
- *Domanda giudiziale a favore di XXXXXXXXXXXXXXX trascritta a Rimini, in data 15/03/2019, registro particolare 2415, registro generale 3913;*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- *Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Rimini il 27/01/2014 art.1038, a favore dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX, contro la sig.ra XXXXXXXXXXX, gravante sui subalterni 1 e 4, a margine risultano annotamenti di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale articolo 1844 del 21/08/2014, di Inefficacia totale art. 2187 del 08/10/2018, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale articoli 1063 e 1069 dell'08/04/2019; inefficacia totale art. 607 del 08/03/2023.*

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

- *Ipoteca giudiziale a favore di XXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 14/08/2013, registro particolare 1819, registro generale 11247;
importo ipoteca: € 40.000,00;
importo capitale: € 31.769,63;*

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 18/02/2014, registro particolare 313, registro generale 2442;
importo ipoteca: € 251.000,00;
importo capitale: € 208.815,97;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 18/02/2014, registro particolare 314, registro generale 2444;
importo ipoteca: € 401.205,00;
importo capitale: € 341.837,32;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 26/02/2014, registro particolare 369, registro generale 2738;
importo ipoteca: € 250.000,00;
importo capitale: € 228.080,43;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 18/03/2014, registro particolare 529, registro generale 3691;
importo ipoteca: € 420.000,00;
importo capitale: € 323.583,26;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. iscritta a Rimini, in data 01/04/2014, registro particolare 645, registro generale 4412;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 87.980,73;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 30/04/2014, registro particolare 864, registro generale 5917;
importo ipoteca: € 130.000,00;
importo capitale: € 110.990,46;
- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 06/02/2015, registro particolare 256, registro generale 1318;
importo ipoteca: € 172.000,00;
importo capitale: € 86.200,72;

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. trascritto a Rimini, in data 10/04/2015, registro particolare 2744, registro generale 4172.
- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Rimini, in data 03/08/2022, registro particolare 8657, registro generale 12626.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Rimini, in data 05/04/2024, registro particolare 3576, registro generale 4880.

4.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 12.755,02, di cui € 10.555,02 per diritti e imposte ed € 2.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità | Importo | 0.005 | Diritto fisso | Costo totale |
|------------------------|--------------|------------|---------------|--------------------|
| Ipoteca giudiziale | € 40.000,00 | 200,00 | € 94,00 | € 294,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 251.000,00 | € 1.255,00 | € 94,00 | € 1.349,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 401.205,00 | € 2.006,02 | € 94,00 | € 2.100,02 |
| Ipoteca giudiziale | € 250.000,00 | € 1.250,00 | € 94,00 | € 1.344,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 420.000,00 | € 2.100,00 | € 94,00 | € 2.194,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 120.000,00 | € 600,00 | € 94,00 | € 694,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 130.000,00 | € 650,00 | € 94,00 | € 744,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 172.000,00 | € 860,00 | € 94,00 | € 954,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | - | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 10.555,02 |
| Onorari | n° formalità | 11 | 200,00 | € 2.200,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 12.755,02 |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall' *Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 23/03/2023 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano secondo:

1. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano secondo:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. una differenza nell'altezza (misurati 2,80 m, in luogo dei 2,85 m segnati in planimetria);
3. ripostiglio indicato come camera nella planimetria catastale.

Si segnala sin da ora che le predette difformità non hanno rilevanza dal punto di vista della rendita catastale dell'immobile; pertanto, in base a quanto riportato nella *circolare n.2 del 09.07.2010*, emanata dall'Agenzia del Territorio, la redazione di una apposita pratica di variazione catastale non è necessaria.

N.B.

Nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del 1986 risultano anche i subalterni 9 e 10 (Beni comuni) non presenti nell'elenco subalterni attuale.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.)* in sanatoria, per l'accoglimento della quale sarà necessario corrispondere un'oblazione al Comune pari ad € 1.000,00.

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Spese tecniche (C.I.L.A.): | € 1.500,00 |
| Oblazione: | € 1.000,00 |
| Diritti istruttori e di segreteria: | € 500,00 |
| <i>Oneri totali</i> | <i>€ 3.000,00</i> |

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

16/32

ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXX per il diritto di abitazione di 1/1.

Si precisa che con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio del 23/01/2014 repertorio 82613/27842, trascritto a Rimini il 27/01/2014 art.1035, il sig. XXXXXXXXXX riservandosi il diritto di abitazione, trasferisce l'intero di 1/1 di proprietà dei sub I e 4 a favore della figlia sig.ra XXXXXXXXXX.

A margine di tale trascrizione risultano annotamenti di:

- avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. 1841 e 1847 del 21/08/2014, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. 1060 e 1066 del 08/04/2019;
- inefficacia totale art. 1566 del 24/07/2018, inefficacia totale art. 604 del 08/03/2023.

6.2 Precedenti proprietari:

Il sig. XXXXXXXXXX risulta essere proprietario da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Domanda di costruzione prog. n. 1352/68 del 09/05/1970;

Licenza Edilizia n. 1270 del 15/01/1975, per costruzione di fabbricato;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 28720 del 28/03/1986, Reg. n. 11048, per opere abusive;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 949/87 del 29/04/1986, Reg. n. 17442, per opere abusive;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 5971 del 30/05/1986, Reg. n. 20849, per opere abusive;

Denuncia di Inizio Attività n. 372/98 del 10/09/1998, per intervento di rifacimento e cambio colore tinteggiatura;

Ndr. Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Descrizione **porzione di fabbricato urbano** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Salvatore Pironi n.12.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste* di cui all'art. 53 delle Norme.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie abitativa | Sup. reale lorda | 135,00 | 1,00 | 135,00 |
| Superficie terrazzi fino a 25 mq | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| Superficie terrazzi oltre a 25 mq | Sup. reale lorda | 15,00 | 0,15 | 2,25 |
| Cantina | Sup. reale lorda | 13,00 | 0,50 | 6,50 |
| Autorimessa | Sup. reale lorda | 23,00 | 0,50 | 11,50 |
| | Sup. reale lorda | - | | 162,75 |

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

gres porcellanato nella zona giorno e nei bagni e legno nelle camere; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

| Locali al P2 | Sup netta | Altezza | Espos. | Condizioni |
|-----------------------|---------------|---------|--------|------------|
| Soggiorno | 54,40 | 2,80 | N/O | Mediocri |
| Cucina | 8,86 | 2,80 | S/O | Mediocri |
| Ripostiglio | 6,75 | 2,80 | E | Mediocri |
| Disimpegno | 4,42 | 2,80 | - | Mediocri |
| Camera | 14,13 | 2,80 | E | Mediocri |
| Camera | 17,28 | 2,80 | S | Mediocri |
| Bagno | 4,20 | 2,80 | S | Mediocri |
| Bagno | 5,74 | 2,80 | E | Mediocri |
| Terrazzo | 12,90 | - | N | Mediocri |
| Terrazzo | 9,43 | - | N/O | Mediocri |
| Terrazzo | 4,12 | - | O | Mediocri |
| Terrazzo | 8,66 | - | S | Mediocri |
| Terrazzo | 8,66 | - | S/E | Mediocri |
| Totale sup. P2 | 159,55 | | | |
| Garage al Piano terra | 19,00 | 2,30 | | Mediocri |
| Cantina al piano S1 | 10,00 | 1,95 | | |
| TOTALE | 188,55 | | | |

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

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, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Viserba, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale a cavallo degli anni '60 e '70 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona Periferica/Viserba e Viserbella monte ferrovia per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.800,00 e 2.400,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico nella stessa zona, valori medi compresi tra 1.567,00 e 2.279,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene si assumerà per la stima il valore di **2.000,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento ed autorimessa

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 abitativa | 135,00 | € 2.000,00 | € 270.000,00 |
| Superficie terrazzi fino a 25 mq | 7,50 | € 2.000,00 | € 15.000,00 |
| Superficie terrazzi oltre a 25 mq | 2,25 | € 2.000,00 | € 4.500,00 |
| Cantina | 6,50 | € 2.000,00 | € 13.000,00 |
| Autorimessa | 11,50 | € 2.000,00 | € 23.000,00 |
| | | | € 325.500,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 325.500,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 325.500,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 325.500,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorde | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento ed autorimessa | - | € 325.500,00 | € 325.500,00 |

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

20/32



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%)

€ 32.550,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 293.000,00

Diritto di abitazione (calcolato solo sulla piena proprietà) sulla base delle tabelle previste per l'Usufrutto 2024 (30%) e Nuda proprietà (70%)

€ 87.900,00

Nuda proprietà

€ 205.100,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 1/1 gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Salvatore Pironi n.12 costituite da:
- un appartamento posto al piano terzo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto e due bagni, per una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00, oltre a balconi di circa mq 40,00, oltre a terrazzo al piano quarto che sviluppa una superficie pari a circa mq 90,00, oltre a veranda con ripostiglio sempre al quarto piano che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 25,00, oltre a camera posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 17,00, oltre a cantina al piano seminterrato che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 19,50 il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, particella 1165, subalterno 2 graffato con sub 5 e 6, piani T-2-3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 8, rendita catastale € 726,34;
 - un'autorimessa con un w.c., posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 24,00, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 48, particella 1165, subalterno 3, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita catastale € 111,55.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 48, particella 1165 della superficie catastale di mq 625.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Regime patrimoniale del debitore: il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni;

Con atto in data 23 gennaio 2014 a rogito del Notaio Del Gaudio Antonio, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale meglio *infra* precisato.

(*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;
Collegamenti pubblici: autobus (100 m), stazione ferroviaria (250 m), autostrada (6 Km), aeroporto (10 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla figlia del debitore.

Ndr. Si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali alla data odierna confermano la mancanza di contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso.

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:

- *Domanda giudiziale a favore* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 25/07/2014, registro particolare 6865, registro generale 9938;
- *Domanda giudiziale a favore di* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 25/07/2014, registro particolare 6866, registro generale 9939;
- *Domanda giudiziale a favore di* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 15/03/2019, registro particolare 2414, registro generale 3912;
- *Domanda giudiziale a favore di* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta a Rimini, in data 15/03/2019, registro particolare 2415, registro generale 3913;

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Rimini il 27/01/2014 art.1037, a favore dei sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXX, gravante sui subalterni 3 e 2 graffato sub 5 e 6, a margine risultano annotamenti di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale articolo 1843 del 21/08/2014, di Inefficacia totale art. 1568 del 24/07/2018, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale articoli 1062 e 1068 dell'08/04/2019; inefficacia totale art. 606 del 08/03/2023.

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

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX. iscritta a Rimini, in data 14/08/2013, registro particolare 1819, registro generale 11247;
importo ipoteca: € 40.000,00;
importo capitale: € 31.769,63;

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 18/02/2014, registro particolare 313, registro generale 2442;
importo ipoteca: € 251.000,00;
importo capitale: € 208.815,97;

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 18/02/2014, registro particolare 314, registro generale 2444;
importo ipoteca: € 401.205,00;
importo capitale: € 341.837,32;

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 26/02/2014, registro particolare 369, registro generale 2738;
importo ipoteca: € 250.000,00;
importo capitale: € 228.080,43;

- *Ipoteca giudiziale* a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 18/03/2014, registro particolare 529, registro generale 3691;
importo ipoteca: € 420.000,00;
importo capitale: € 323.583,26;

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. iscritta a Rimini, in data 01/04/2014, registro particolare 645, registro generale 4412;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 87.980,73;

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 30/04/2014, registro particolare 864, registro generale 5917;
importo ipoteca: € 130.000,00;
importo capitale: € 110.990,46;

- *Ipoteca giudiziale* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 06/02/2015, registro particolare 256, registro generale 1318;
importo ipoteca: € 172.000,00;
importo capitale: € 86.200,72;

4.2.1. Pignoramenti:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

24/32

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. trascritto a Rimini, in data 10/04/2015, registro particolare 2744, registro generale 4172.
- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. trascritto a Rimini, in data 03/08/2022, registro particolare 8657, registro generale 12626.
- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXX. trascritto a Rimini, in data 03/08/2022, registro particolare 3576, registro generale 4880.

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 12.755,02, di cui € 10.555,02 per diritti e imposte ed € 2.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità | Importo | 0.005 | Diritto fisso | Costo totale |
|------------------------|--------------|------------|---------------|--------------------|
| Ipoteca giudiziale | € 40.000,00 | 200,00 | € 94,00 | € 294,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 251.000,00 | € 1.255,00 | € 94,00 | € 1.349,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 401.205,00 | € 2.006,02 | € 94,00 | € 2.100,02 |
| Ipoteca giudiziale | € 250.000,00 | € 1.250,00 | € 94,00 | € 1.344,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 420.000,00 | € 2.100,00 | € 94,00 | € 2.194,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 120.000,00 | € 600,00 | € 94,00 | € 694,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 130.000,00 | € 650,00 | € 94,00 | € 744,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 172.000,00 | € 860,00 | € 94,00 | € 954,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | - | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 10.555,02 |
| Onorari | n° formalità | 11 | 200,00 | € 2.200,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 12.755,02 |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall' *Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 23/03/2023 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano terra:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. differenze nelle dimensioni interne del locale ad uso w.c. dell'autorimessa;

➤ Piano terzo:

2. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;
3. Metratura di una camera da letto inferiore a 9 mq (da valutare in fase esecutiva presso gli uffici comunali la possibilità o meno di mantenere la stessa destinazione);

➤ Piano quarto:

4. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali ad uso ripostiglio e veranda;

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale relativamente all'autorimessa.

N.B.

- per i subalterni 2 graffato ai subalterni 5 e 6 risultano con atti di passaggio intermedi non esistenti;
- nella visura catastale e nell'elenco subalterni per i sub 2 – 5 – 6 risultano indicati i piani t – 2 – 3 mentre nell'elaborato planimetrico risultano i piani t – s1 – 3 – 4;
- nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del 1986 risultano anche i subalterni 9 e 10 (Beni comuni) non presenti nell'elenco subalterni attuale.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.)* in sanatoria, per l'accoglimento della quale sarà necessario corrispondere un'oblazione al Comune pari ad € 1.000,00.

Le predette difformità andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale dell'autorimessa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Spese tecniche (C.I.L.A.): | € 1.500,00 |
| Spese tecniche (DOCFA) | € 600,00 |
| Oblazione: | € 1.000,00 |
| Diritti istruttori e di segreteria: | € 500,00 |

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

26/32

Oneri totali

€ 3.600,00

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Ad oggi le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà gravata dal diritto di abitazione a favore di XXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXX per il diritto di abitazione di 1/1.

Si precisa che con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio del 27/11/2006 repertorio 74395/21205, trascritto a Rimini il 14/12/2006 art.13682, la sig.ra XXXXXXXXXXX vende l'intero di 1/1 di piena proprietà a favore del sig. XXXXXXXXXXX.

Successivamente con compravendita a rogito del Notaio Antonio Del Gaudio del 23/01/2014 repertorio 82612/27841, trascritto a Rimini il 27/01/2014 all'art. 1034, il sig. XXXXXXXXXXX, riservandosi il diritto di abitazione, trasferisce l'intero di 1/1 di proprietà a favore della figlia XXXXXXXXXXX.

A margine di tale trascrizione risultano annotamenti di:

- avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. 1840 e 1846 del 21/08/2014, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. 1059 e 1065 del 08/04/2019;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Marco Franchini

27/32

- inefficacia totale art. 1565 del 24/07/2018, inefficacia totale art. 603 del 08/03/2023.

6.2 Precedenti proprietari:

La sig.ra XXXXXX risulta essere proprietaria in data antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Domanda di costruzione prog. n. 1352/68 del 09/05/1970;

Licenza Edilizia n. 1270 del 15/01/1975, per costruzione di fabbricato;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 28720 del 28/03/1986, Reg. n. 11048, per opere abusive;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 949/87 del 29/04/1986, Reg. n. 17442, per opere abusive;

Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 5971 del 30/05/1986, Reg. n. 20849, per opere abusive;

Denuncia di Inizio Attività n. 372/98 del 10/09/1998, per intervento di rifacimento e cambio colore tinteggiatura;

Ndr. Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

Descrizione porzione di fabbricato urbano di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. XXXXXXXXXXXXX, di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Via Salvatore Pironi n.12.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_{-U}, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC₂, definita come *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste* di cui all'art. 5.3 delle Norme.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie abitativa | Sup. reale lorda | 135,00 | 1,00 | 135,00 |
| Superficie terrazzi fino a 25 mq | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| Superficie terrazzi oltre a 25 mq | Sup. reale lorda | 105,00 | 0,15 | 15,75 |
| Veranda piano 4 con ripostiglio | Sup. reale lorda | 25,00 | 0,50 | 12,50 |

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

28/32

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

| | | | | |
|----------------|-------------------------|----------|------|---------------|
| Camera piano T | Sup. reale lorda | 17,00 | 0,70 | 11,90 |
| Cantina | Sup. reale lorda | 19,50 | 0,50 | 9,75 |
| Autorimessa | Sup. reale lorda | 24,00 | 0,50 | 12,00 |
| | Sup. reale lorda | - | | 204,40 |

Caratteristiche descrittive:*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

pavimento in graniglia nella zona giorno, gres porcellanato nei bagni e legno nelle camere; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Note: nella zona notte dell'appartamento si ravvisano segni di infiltrazione di acqua piovana, e qualche distacco dell'intonaco, principalmente nei bagni.

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

| Locali al P3 | Sup netta | Altezza | Espos. | Condizioni |
|--------------|-----------|---------|--------|------------|
|--------------|-----------|---------|--------|------------|

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

29/32

| | | | | |
|-----------------------|---------------|------|-----|----------|
| Soggiorno | 54,40 | 2,75 | N/O | Mediocri |
| Cucina | 6,12 | 2,75 | E | Mediocri |
| Disimpegno | 4,64 | 2,75 | - | Mediocri |
| Camera | 8,15 | 2,75 | O | Mediocri |
| Camera | 17,22 | 2,75 | S/O | Mediocri |
| Camera | 14,27 | 2,75 | S/E | Mediocri |
| Bagno | 6,40 | 2,75 | S | Mediocri |
| Bagno | 4,20 | 2,75 | E | |
| Terrazzo | 12,90 | - | N | Mediocri |
| Terrazzo | 9,43 | - | N/O | Mediocri |
| Terrazzo | 4,12 | - | O | Mediocri |
| Terrazzo | 8,66 | - | S | Mediocri |
| Terrazzo | 8,66 | | S/E | Mediocri |
| Totale sup. P3 | 159,17 | | | |

| | | | | |
|-------------------------|---------------|------|--|----------|
| Garage al Piano terra | 16,65 | 2,30 | | Mediocri |
| w.c. garage | 3,15 | 2,30 | | Mediocri |
| Canera al piano terra | 13,29 | 2,30 | | Mediocri |
| Totale sup Pt | 33,09 | | | |
| Veranda al piano quarto | 18,00 | | | Mediocri |
| Ripostiglio veranda | 3,50 | | | Mediocri |
| Totale sup P4 | 21,50 | | | |
| Cantina al piano S1 | 14,50 | - | | Mediocri |
| TOTALE | 228,26 | | | |

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

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, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Viserba, frazione del Comune di Rimini; sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale a cavallo degli anni '60 e '70 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona Periferica/Viserba e Viserbella monte ferrovia per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.800,00 e 2.400,00 €/m².

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

30/32

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico nella stessa zona, valori medi compresi tra 1.567,00 e 2.279,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene si assumerà per la stima il valore di **2.000,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento ed autorimessa

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 abitativa | 135,00 | € 2.000,00 | € 270.000,00 |
| Superficie terrazzi fino a 25 mq | 7,50 | € 2.000,00 | € 15.000,00 |
| Superficie terrazzi oltre a 25 mq | 15,75 | € 2.000,00 | € 31.500,00 |
| Veranda con ripostiglio | 12,50 | € 2.000,00 | € 25.000,00 |
| Camera al piano terra | 11,90 | € 2.000,00 | € 23.800,00 |
| Cantina | 9,75 | € 2.000,00 | € 19.500,00 |
| Autorimessa | 12,00 | € 2.000,00 | € 24.000,00 |
| | | | € 408.800,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 408.800,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 408.800,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 408.800,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento ed autorimessa | - | € 408.800,00 | € 408.800,00 |

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%)

€ 40.880,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Stefania Aceto

Perito: Geom. Marco Franchini

31/32

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

€ 368.000,00

Diritto di abitazione (calcolato sulla piena proprietà) sulla base delle tabelle previste per l'Usufrutto 2024 (30%) e Nuda proprietà (70%)

€ 110.400,00

Nuda proprietà

€ 257.600,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 32 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);

Il perito

Geom. Marco Franchini
(documento firmato digitalmente)