

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **0157/2021**

Giudice Dott.ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario Avv. **Massimo Battistini**

ELABORATO PERITALE

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
telefono: 0541789010

email: emtambur@tin.it

PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

**Beni in Rimini (RN) Via Nazario Sauro n. 2
Lotto 001 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Nazario Sauro n. 2.

Porzioni di villa indipendente ad uso civile abitazione, costituite da un appartamento posto ai piani primo e secondo, con annesso ripostiglio, relativa tettoia e vano ad uso autorimessa al piano terra in corpo staccato.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, tinello una camera ed un bagno al piano primo e da due ripostigli/camere un bagno, disimpegno ed un ulteriore ripostiglio al piano secondo. I vani del piano primo e quelli del piano secondo sono collegati tramite una scala interna comune ad altre unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento.

Compresa la comproprietà proporzionalmente alla porzione di immobile, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile. In particolare i seguenti beni:

- Fg. 66, Part. 203, Sub. 8, BCNC, (ingresso al PT da Nazario Sauro, prima rampa e pianerottolo al P.1 comune a tutti i sub. Del mappale 203);
- Fg. 66, Part. 203, Sub. 9, BCNC (Vano scala, comune ai sub. 5-6-7 del mappale 203)
- Fg. 66, Part. 1420, Sub. 4, BCNC (corte, comune ai sub. 1-2-3 del mappale 1420 e sub 5-6-7 del mappale 203)

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Rimini:

- intestato a ***** nato a Terlizzi il 26/08/1950 piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 66 particella 203 sub 5 graffiata con foglio 66 particella 1420 sub 1, z.c. 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale 163 mq (163 mq escluse aree scoperte), posto al piano T-1-2, rendita: € 1.728,06.

Confini particella 203 sub 5: parti comuni da più lati, sub 2 e 6 salvo altri.

Confini particella 1420 sub 1: parti comuni, sub 2 e particella 3968 sub 1 salvo altri.

A.1. Garage:

Fabbricati: ***** nato a Terlizzi il 26/08/1950 piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 66 particella 1420 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. catastale totale 20 mq, posto al piano T, rendita: € 144,09.

Confini sul piano: parti comuni e sub 2 salvo altri.

N.B.:

Il ripostiglio al piano terra identificato con il mappale 1420 sub 1, non ha accesso diretto dalla corte comune, ma forma un unico ambiente con il mappale 1420 sub 2 (non oggetto del presente pignoramento) e risulta anche collegato tramite una porta al mappale 203 sub 1 (non oggetto del presente pignoramento).

Il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 03.06.2022.

Il fabbricato principale è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 182. Il fabbricato principale è riferito in mappa al Foglio 66, particella 203, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 182 area di enti urbani e promiscui.

Il manufatto in corpo separato è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 304. Il manufatto in corpo separato è riferito in mappa al Foglio 66, particella 1420, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 304 area di enti urbani e promiscui.

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 le 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).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Massimo Battistini
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio sono all'allegato 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: marina centro ad angolo con viale Principe Amedeo, residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e turistico - ricettive; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica a circa km 0,5; le attrazioni storiche presenti sono: centro città a circa km 1,5, Repubblica di San Marino a circa km 30 e vari paesi dell'entroterra ricompresi nell'arco di circa km 35.

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 03/06/2022 l'immobile è risultato occupato dal debitore senza titolo e dalla sua famiglia. A seguito della richiesta per visura di contratti di locazione inviata dal sottoscritto in data 30/05/2022, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato avere rinvenuto in anagrafe tributaria la registrazione di comodato d'uso gratuito del 19/01/2016 (allegato 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali 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:*

Servitù perpetua di passaggio, sulla porzione di corte, lato monte distinta con la particella 203/b (oggi particella 1420) a favore delle particelle 203 sub 1 e 203 sub 2 per accedere dall'esistente ingresso sulla via Nazario Sauro alle suddette porzioni di immobile.

Servitù sempre a favore delle particelle 203 sub 1 e 203 sub 2 del Foglio 66 per diritto di passaggio attraverso il piccolo ingresso antistante la scala, la prima rampa della scala stessa ed il pianerottolo posto al primo piano.

Inoltre il proprietario delle particelle 203 sub 1 e 203 sub 2 e particella 3968 sub 1 del Foglio 66 non potrà aprire porte nell'area distinta col mappale 203/b (oggi particella 1420) ma gli sarà consentito di aprire delle finestre con inferriate come quelle esistenti nei posti dove preesistevano porte.

Il tutto come riportato nell'atto a rogito del Notaio Dott. Sebastiano Ciacci in data 5 aprile 1963 rep. n. 49684/9923 trascritto a Forlì il 2 maggio 1963 all'art. 4280.

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 volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di ***** con domicilio ipotecario eletto: Forlì - Corso della Repubblica n. 2/4, contro ***** per il diritto di piena Proprietà per 1/1 gravante la porzione immobiliare oggetto di perizia con atto iscritto a Rimini il **10/08/2009** al R.P. **3122** e R.G. 14450.

Importo ipoteca: € 2.160.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ***** con sede in Faenza, contro ***** con atto trascritto a Rimini in data **05/11/2021** al R.P. **12130** e R.G. 17520.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Massimo Battistini

Perito: Ing. Emanuel Tamburini

3/9

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00 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 volontaria	€ 2 160 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

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 30/05/2022 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30/06/2022 e della documentazione reperita si evidenzia quanto segue.

Il fabbricato principale risulta edificato in data antecedente il 31/10/1942 come evidenziato dalla documentazione catastale reperita in cui si identificava come nuova costruzione del 01/06/1912.

In seguito all'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, il Comune di Rimini non ha fornito/trovato pratiche edilizie successive al 1942 riguardanti l'immobile ad uso civile abitazione oggetto di pignoramento.

Il primo riferimento catastale, trovato al catasto storico presso l'archivio di stato, identifica una villa formata da 6 vani al piano terra, 6 vani al piano primo, 3 vani al piano secondo, 5 vani al piano ammezzato ed 1 vano nella torretta oltre a garage al piano terra con 3 vani.

In seguito all'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato, si è trovato che l'ufficio catastale ha scaricato il reddito di lire 4094 per gli anni 1944-1945 per inabitabilità del fabbricato in seguito ad eventi bellici.

Tale inabitabilità è confermata anche nell'atto di compravendita a firma del Notaio Ciacci Sebastiano di Rimini del 21/10/1954 rep. 16.180/3163 trascritto a Forlì il 17/11/1954 reg. gen. 734 reg. part. 6521 dove viene evidenziato che l'immobile risulta notevolmente danneggiato per gli eventi bellici.

Non risultano forniti dal comune di Rimini, documenti riguardanti il fabbricato che ne legittimino l'eventuale ricostruzione e/o ampliamento.

Sulla base delle informazioni e dei documenti trovati non è possibile quindi valutare con certezza la conformità dell'immobile riguardo possibili ricostruzioni non legittimate, in quanto non si è in possesso di documentazione certa che identifichi l'entità dei danneggiamenti.

Successivamente le prime planimetrie catastali risultano essere datate 15/03/1951 che identificano tre U.I., un appartamento al piano terra con servizi al piano terra in manufatto separato, un appartamento al piano primo e secondo con servizi al piano terra in manufatto separato e torretta ed un garage al piano terra in manufatto separato.

Il 11/02/1963 sono variate le planimetrie catastali ed è stata creata una ulteriore U.I. ad appartamento frazionando il precedente appartamento ai piani primo e secondo come risulta attualmente.

Le difformità in termini di numero di unità immobiliari ed eventuali differenze sulle disposizioni interne e sulla scala risultano sanabili con pratica di SCIA in sanatoria previa ulteriore verifica sismica delle difformità, che ovviamente dovrà essere depositata congiuntamente con i proprietari delle restanti unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento.



Per quanto riguarda gli immobili al piano terra del manufatto in sede separata si evidenzia che rispetto alla DIA 1780/05 del 27/12/2005 sono presenti le seguenti difformità:

- la finestra lato N del garage risulta delle dimensioni pari a 100x140 cm;

Tale difformità può essere sanata tramite la Pratica di SCIA in sanatoria citata.

Si evidenzia inoltre che all'interno del vano garage è stato realizzato un soppalco abusivo accessibile tramite una scala retrattile metallica che dovrà essere smontato in quanto non sanabile.

N.B.:

Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi puramente indicative e pertanto si invita, chi fosse interessato all'aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali con un proprio tecnico, in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione che potrebbero essere oggetto di aggiornamento amministrativo e pertanto non valutabili anticipatamente.

N.B.: 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.

N.B.:

Si evidenzia inoltre che attualmente l'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da alcuni vani al piano primo e da altri vani al piano secondo collegati tramite una scala interna comune ad altre unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento. Da colloqui con i tecnici comunali, questa configurazione non è stata ritenuta corretta ai sensi delle norme sull'abitabilità.

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme**

Rispetto alla planimetria catastale del 29/10/2001 esistono difformità non rilevanti ai fini catastali che incidono sui parametri reddituali, pertanto non si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali:

non pertinente

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

non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non pertinente

L'appartamento risulta all'interno di un villino utilizzato nella sua interezza dallo stesso nucleo familiare, quindi attualmente non ci sono divisioni di spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni dal 17/07/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Francesca Ecuba di Rimini Rep. n. 64724, trascritto a Rimini il 12/08/2003 al R.P. 8498 e R.G. 12253.

6.2 Precedenti proprietari:

***** per i diritti della nuda Proprietà pari a 2/6, ***** per i diritti della nuda Proprietà pari a 1/6, ***** per i diritti della nuda Proprietà pari a 1/6 e ***** per i diritti di piena Proprietà pari a 2/6 e per i diritti di usufrutto pari a 4/6 da data antecedente il ventennio al 17/07/2003 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Ecuba di Rimini del 27/01/1994, Rep. n. 34937, ed in forza di certificato di denunciata successione in morte di ***** del 01/11/2001 trascritta a Rimini il 31/10/2003 reg. part.10681 reg. gen. 15698.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Massimo Battistini
Perito: Ing. Emanuel Tamburini



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta edificato prima del 31/10/1942 come risulta dal Cessato catasto fabbricati presso l'Archivio di Stato.

Si precisa che la ricerca dei titoli edilizi inerenti l'immobile oggetto di perizia è stata eseguita unicamente dal tecnico comunale il quale ha accesso all'archivio informatico dell'Ufficio. La seguente lista dei precedenti edilizi è stata fornita dal Comune di Rimini.

Non risultano forniti dal comune di Rimini documenti riguardanti il fabbricato principale che ne legittimino l'eventuale ricostruzione e/o ampliamento.

Concessione in Sanatoria n. 20945 del 16/10/2003 – Reg. n. 28226, ai sensi della Legge 47/85, per opere abusive (tettoia) realizzate al fabbricato sito in Rimini v.le Nazario Sauro 2 distinto al catasto fabbricati al foglio 66 mappale 3968 ad uso residenziale, intestata a Vanni Vittoria.

N.B.: non è stato richiesto il certificato di abitabilità o agibilità ai sensi del 14° comma dell'art. 35 della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 26 della Legge 47/85 n. 528 del 1987, presentato in data 30/05/1987, intestato a *****.

DIA n. 1780/05 del 27/12/2005 Prot. 221115 in variante alla D.I.A. 1191/03 del 14/08/2003 prot.150159, per lavori di ristrutturazione proservizio, intestata a *****.

Non è presente negli archivi nessuna pratica di abitabilità.

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 di porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune di Rimini (RN), Via Nazario Sauro n. 2.

Porzioni di villa indipendente ad uso civile abitazione, costituite da un appartamento posto ai piani primo e secondo, con annesso ripostiglio, relativa tettoia e vano ad uso autorimessa al piano terra in corpo staccato.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, tinello una camera ed un bagno al piano primo e da due ripostigli/camere un bagno, disimpegno ed un ulteriore ripostiglio al piano secondo. I vani del piano primo e quelli del piano secondo sono collegati tramite una scala interna comune ad altre unità immobiliari non oggetto del presente pignoramento.

L'edificio è stato costruito nel 1912.

La villa è caratterizzata da un fronte principale su viale Principe Amedeo importante, con torretta soprastante ed elementi architettonici che ne marcano il prospetto realizzato in mattoni faccia a vista. L'accesso all'immobile oggetto della presente perizia al piano terra avviene da viale Nazario Sauro tramite un ingresso secondario, con un portone in legno che introduce agli appartamenti dei piani superiori. L'edificio di pianta quadrata, internamente mostra una disposizione dei vani simmetrica propria del vecchio impianto storico. I vani sono ampi con soffitti con altezza superiore ai 3.50 m. Gli infissi esterni, sono in legno verniciato bicolore con vetro singolo e scuretti interni. La scala di accesso ai piani superiori è realizzata in marmo con balaustra in ferro battuto e corrimano in legno. Il garage e il ripostiglio sono collocati su altro edificio di un piano staccato.

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, l'immobile non risulta dotato di **ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA**. Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far predisporre detta attestazione, per una spesa, così come stabilita nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

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_T1 - Tessuti urbani di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini (art. 58). L'edificio principale è identificato come di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale esterno al centro storico (art. 49) con categoria di tutela B.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali al piano primo	Sup. reale lorda	95,65	1,00	95,65
Locali al piano secondo	Sup. reale lorda	69,07	1,00	69,07
Ripostiglio piano terra	Sup. reale lorda	11,50	0,50	5,75
Tettoia piano terra	Sup. reale lorda	5,40	0,25	1,35
Garage piano terra	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
	Sup. reale lorda			182,82

Caratteristiche descrittive (alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 03/06/2022):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura in laterizio, condizioni: discrete.
Solai: tipologia: laterocemento con travetti, condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: a falde in legno, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane in legno interne, accessori: tende avvolgibili esterne, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres (legno nella camera grande), condizioni: discrete.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle e mosaico di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

citofonico: tipologia: audio, condizioni: non conosciute.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
Termico: tipologia: non autonomo, diffusori: termosifoni, condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità.

Si segnalano che gli impianti sono comuni con le restanti proprietà non oggetto del presente pignoramento in quanto in uso allo stesso nucleo familiare.

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 principale esclusi i balconi e gli accessori:

locali al Piano primo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	13,21	3,90	O	Buone
Cucina	16,45	3,86	N	Buone
Tinello	19,42	3,86	N/O	Buone
Camera	25,20	3,90	S/O	Buone
Bagno	4,51	3,99		Buone
TOTALE SUP. PIANO PRIMO	78,78			
locali al Piano secondo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ripostiglio	19,08	3,82	S/E	Buone
Ripostiglio	18,77	3,82	N/E	Buone
Ripostiglio	5,64	2,25		Buone
Bagno	10,27	3,75	NE	Buone
Disimpegno	3,60	3,88		Buone
TOTALE SUP. PIANO SECONDO	57,36			

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.

Analisi di mercato: L'immobile è ubicato nel Comune di Rimini a mare della ferrovia nella zona più esclusiva di marina centro. La tipologia di appartamenti di grandi metrature all'interno di edifici in contesti di pregio e vicini al mare è molto richiesta anche da turisti esteri. La zona è trattata da diverse agenzie immobiliari della zona che attualmente hanno in vendita sul loro sito on-line un appartamento su due piani in villa di inizio secolo (in viale Principe Amedeo) di dimensioni commerciali di circa 300 mq a € 930.000,00. Altro appartamento in vendita poco distante da Viale principe Amedeo di 186 mq. al 1° piano in abitazione signorile viene posto in vendita a € 530.000,00. Inoltre nelle vicinanze è presente una compravendita di Settembre 2022 di un immobile A/7 di 214 mq e di un C/6 di 28 mq per una cifra pari a € 530.000.

Si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €/mq 2.700,00 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 primo semestre 2022 dell'Omi, esperienza personale.



8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con 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	182,82	€ 2.700,00	€ 493.614,00
			€ 493.614,00

- Valore corpo:	€ 493.614,00
- Valore complessivo intero:	€ 493.614,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 493.614,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 Piena proprietà)
A	Appartamento con garage	€ 493.614,00	€ 493.614,00



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.)

€ 49.361,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 444.250,00

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



Io stimatore
Ing. Emanuel Tamburini



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Massimo Battistini
Perito: Ing. Emanuel Tamburini
9/9

