



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

XXX
riunita
XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. **000271/2018**

riunita alla **RGE 167/2019**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Kristel Torri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Kristel Torri
Perito: Arch. Chiara Mazza

**Beni in Rimini (RN) Via Giarabub,16
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO + GARAGE

- **Piena proprietà per la quota di 1/1** di porzione di fabbricato civile ad uso abitazione sito in Rimini (RN) Via Giarabub,16 e precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al 3 piano di palazzina libera su 4 lati, senza ascensore, con garage e piccola corte esclusiva al piano terra.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere, n.2 bagni, ripostiglio, balcone, garage al piano terra e piccola corte all'interno della proprietà condominiale ad uso esclusivo. Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero edificio tali per legge e per destinazione.

NOTA: La presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo in data 15/10/2019

(L'appartamento al momento del sopralluogo, si presentava inagibile in quanto il proprietario aveva iniziato una ristrutturazione interna eseguendo la demolizione di alcuni muri divisorii interni. Risultavano demoliti parte dei pavimenti e dei rivestimenti nonché gli infissi esterni e interni e tutta la parte impiantistica) ad oggi 22/04/2020, sentito il proprietario, i lavori non risultano ancora completati.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **203,18**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Dalle ricerche effettuate il certificato energetico non risulta nella banca dati energetica della regione e pertanto, essendo un appartamento in fase di ristrutturazione, fino a quando non saranno ultimati gli impianti non potrà essere prodotto.

Beni identificati in catasto:

- **Catasto terreni:** Partita 1
 - **Fg 87, Part. 702**, qualità ente urbano, superficie catastale 0545.

Derivante da: Tipo mappale del 22/10/2003 protocollo n.2734 in atti dal 22/10/2003 (n.4989.1/2003)

Confini Catastali: Via Giarabub, Part. 1141, Part. 935, Part. 700, Part. 701, Part. 928, salvo altri e come diversi in fatto.

- **Catasto fabbricati:** intestata a **XXX**
 - **Fg. 87, Part. 702, Sub. 9, categoria A/2**, classe 5, superficie catastale 190 mq, composto da vani 9,5, posto al piano 3, - rendita: €1.716,24.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini Catastali: Vano scala interno e parti comuni, salvo altri e come diversi in fatto.

- **Catasto fabbricati:** intestata a **XXX**
 - **Fg. 87, Part. 702, Sub.4, categoria C/6**, classe 4, superficie catastale 14, composto da vani 14, posto al piano T, - rendita: €90,38.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini Catastali: Parti comuni, corte comune, salvo altri e come diversi in fatto.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Quanto al quesito di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate al 20/04/2020, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. (*allegato n. 2*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

In debitore risulta coniugato, in regime di comunione dei beni, come indicato nell' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal XXX in data 18/10/2019 (*allegato n.5*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Centro storico di Rimini, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la spiaggia e a pochi Km il lungomare di Rimini, le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2), aeroporto (10), superstrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose o persone, nel possesso dell'esecutato.

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**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Kristel Torri
Perito: Arch. Chiara Mazza

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **XXX, contro XXX e XXX** a firma XXX in data 13/06/2006 ai nn. 23083/8266 iscritto a Rimini in data **14/06/2006 ai nn. 10918/2667**

importo ipoteca: € 660.000,00

importo capitale: €400.000,00

Ipoteca della durata di 20 anni.

Domicilio ipotecario eletto c/o sede di Forlì.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **XXX, contro XXX**, a firma XXX in data 11/09/2018 ai nn. 1589/13718 iscritto a Rimini in data **12/09/2018 ai nn. 11604/2102**

importo ipoteca: €434.890,46

importo capitale: €217.445,23

Domicilio ipotecario eletto con sede in Rimini XXX

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX** contro **XXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 05/12/2018 ai nn. 4326 trascritto a Rimini in data **28/12/2018 ai nn. 17517/11392**

Domicilio Ipotecario eletto XXX

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX** contro **XXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 20/08/2019 ai nn. 2409 trascritto a Rimini in data **09/09/2019 ai nn. 13286/8870**

Domicilio Ipotecario eletto XXX

Costi cancellazione:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **2.891,45** 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Kristel Torri
Perito: Arch. Chiara Mazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€660.000,00		€35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€434.890,46	€2.174,45	€94,00	€ 2.268,45
pignoramento rp 11595			€294,00	€294,00
pignoramento rp 11595			€294,00	€294,00
TOTALE				€2.891,45

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'Agenda del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco aggiornato delle formalità in data 20/04/2020 è l'allegato n.3.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Dal punto di vista urbanistico in fase di sopralluogo avvenuto in data 15/10/2019, sono emerse le seguenti difformità rispetto all'ultimo precedente edilizio **N.1099 del 05/07/1955:**

- 1) Risulta variato il profilo del muro perimetrale esterno che delimita il terrazzo laterale. Risulta infatti una parziale demolizione del muro portante esterno per poter consentire l'apertura di una porta finestra di accesso al balcone.
- 2) Risulta variata l'apertura nel muro esterno, delle finestre del soggiorno e della cucina.
- 3) Nel garage al piano terra viene indicata, nella planimetria riferita all'ultimo precedente edilizio, la parete divisoria tra le unità dei garage, spostata rispetto alla parete attuale.

Queste difformità riscontrate, non risultano nell'ultimo precedente edilizio e pertanto, andranno eseguite delle verifiche tecniche e sismiche per poter procedere alla regolarizzazione urbanistica con la presentazione, di una pratica edilizia S.C.I.L.A. in sanatoria, dove andrà specificato che per quanto riguarda le parti comuni (muri perimetrali) la titolarità dell'intervento non è esclusiva e pertanto andrà allegata la dichiarazione di assenso di terzi, titolari di altri diritti reali o obbligatori.

Resterà a cura e spese dell'aggiudicatario verificare il bene, attraverso l'ausilio di un tecnico di fiducia, in base alle normative vigenti al momento dell'atto di regolarizzazione, ad oggi non valutabili anticipatamente.

- Inoltre, durante il sopralluogo, si è potuto appurare, che l'immobile è in fase di ristrutturazione e risultano demolite alcune pareti divisorie interne a una e a due teste, tra cui la parete interna del vano cucina confinante con il ripostiglio.

Anche per quanto riguarda queste opere, dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali di Rimini, non risultano depositate le pratiche di inizio lavori (C.I.L.A. o S.C.I.L.A.) riguardanti i lavori di ristrutturazione.

Pertanto per poter completare i lavori si dovrà presentare una SCIA di completamento delle opere secondo la classificazione di intervento dettata dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'acquisto, con oneri di legge minimi di €2.000,00, oltre all'onorario di un tecnico di fiducia, che effettui le doverose verifiche presso gli Uffici Tecnici di Rimini, secondo le normative vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione dell'immobile. Successivamente dovrà essere aggiornata la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità C.E.A (art.23 LR 15/2013). L'importo preciso degli oneri potrà essere definito solo in corso di istruttoria della pratica in sanatoria.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica si limita all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente valutazione.

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

4.3.2. Conformità catastale:

Le difformità catastali che sono state rilevate sono le medesime riscontrate al punto 4.3.1, tranne che per la modifica del muro esterno confinante al balcone e la disposizione delle finestre sul fronte strada.

Le planimetrie catastali, a seguito della regolarizzazione edilizio-urbanistica, andranno successivamente aggiornate dall'aggiudicatario attraverso la predisposizione e presentazione di denuncia di variazione catastale (DOCFA) con costi indicativi stimati in:

- Elaborato planimetrico.....	€ 250,00
-Docfa	€ 400,00
<u>-Diritti</u>	<u>€ 100,00</u>
TOTALE.....	€ 750,00

escluso Iva ed oneri di legge

Resterà a carico dell'aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

A detta del proprietario non c'è amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX come bene personale, proprietario **dal 06/07/2017 ad oggi** in forza di atto di donazione a firma **XXX** in data 06/07/2017 ai nn. 159940/17801 trascritto a Rimini in data 10/07/2017 ai nn. 9013/5528.

6.2 Precedenti proprietari:

XXX proprietarie **dal 12/11/1983 al 13/06/2006** in forza di atto di compravendita a firma **XXX** in data 12/11/1983 ai nn. 10657/1608 trascritto a Rimini in data 30/11/1983 ai nn. 7280/5511.

NOTA: Pervenuto alle signore da potere di XXX.

XXX proprietari **dal 13/06/2006 al 04/04/2007** in forza di atto di compravendita a firma **XXX** in data 13/06/2006 ai nn. 23082/8265 trascritto a Rimini in data 14/06/2006 ai nn. 10917/6570

XXX proprietari **dal 04/04/2007 al 06/07/2017** in forza di atto di donazione a firma di **XXX** in data 04/04/2007 ai nn. 24240/9040 trascritto a Rimini in data 20/04/2007 ai nn. 7153/4133

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1838/54 per lavori di costruzione di casa a 4 piani, uso civile abitazione via Giarabub intestata XXX. Domanda di costruzione rilasciata in data 30/12/1954- n. prot. 1838

P.E. n. 1099/'55 Variante per lavori di costruzione di casa di 4 piani intestata XXX. Domanda di costruzione rilasciata in data 05/07/1955- n. prot. 1099.

DICH. ABITABILITA' dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini non è emersa nessuna dichiarazione riferita al subalterno pignorato.

(Doc. Urbanistica - allegato n.4)

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Rimini (RN) Via Giarabub,16.

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al 3 piano di un edificio **senza ascensore**, con garage al piano terra, accessibile da un portico su corte comune.

Il fabbricato, che è stato costruito nel 1954/'55, ad oggi si presenta in un pessimo stato manutentivo riguardo le facciate esterne e le parti comuni, necessitando di un intervento di manutenzione straordinaria complessivo.

L'appartamento, accessibile mediante scala interna, è in fase di ristrutturazione ad oggi non ancora ultimata.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,13.

Il garage ubicato al piano terra è composto da un unico vano con accesso da via Giarabub. Internamente ha una porta d'accesso direttamente sul vano scale interno al fabbricato. Sviluppa una superficie complessiva di circa 17,64 mq. al lordo dei muri, (h=2,33)

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE adottato: in forza di delibera approvata dal C.C. n.16 del 15/05/2016 (integrata con approvazione di delibera del C.C. n.27 del 09/05/2019). TAV.1.8 AMBITI URBANI, DOTAZIONI TERRITORIALI E TERRITORIO RURALE l'immobile è identificato:

Zona AUC.2 -Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (Art.53)

NOTA: Norme tecniche ed indici: **Alla vigilia dell'adozione della variante specifica per l'aggiornamento normativo del R.U.E. ai sensi dell'art. 4 comma 4, si riportano le modifiche che saranno oggetto di integrazione (allegato n.4 -documentazione urbanistica)**

Norme tecniche ed indici: Art. 53 -

Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

a) con MO, MS, RRC, RE;

H max (in caso RE): m. 17 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;

H max (in caso RE): m. 13,5 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;

b) con NC, DR e AM;

UF max: 0,9 mq/mq negli Auc.2;

UF max: 0,8 mq/mq negli Auc.3;

H max: m. 17 (o preesistente se superiore) negli Auc.2

H max: m. 13,5 (o preesistente se superiore) negli Auc.3.

Nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

UT max: 0.3 mq./mq.;

H max: m. 17;

Con ST fino a mq. 4000: cessione del 55% della ST complessiva;

Con ST da mq. 4001 a mq. 9000: cessione del 65% della ST complessiva.

In ogni caso, a tali aree e a quelle con ST superiore, potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2, e4.

(allegato n.4)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. abitazione 3° piano	Sup. reale lorda	190,48	1,00	190,48
Sup. Balcone	Sup. reale lorda	5,72	0,30	1,72
Corte esclusiva al PT	Sup. reale lorda	21,62	0,1	2,16
Garage al PT	Sup. reale lorda	17,64	0,50	8,82
	Sup. reale lorda			203,18

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono state calcolate graficamente dalle planimetrie allegate all'ultimo progetto edilizio ed integrate con misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a terrazzo.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, condizioni: scarse.

Balconi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: da ristrutturare.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: condizioni: da ristrutturare.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: al grezzo, condizioni: da ristrutturare.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: al grezzo, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

Ascensore: tipologia: ASSENTE.

Citofonico: tipologia: DA RISTRUTTURARE.

Elettrico: tipologia: DA RISTRUTTURARE.

Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ristrutturare.

Termico: tipologia: autonomo, condizioni: da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive garage:

Caratteristiche strutturali e impianti:

Porta ingresso: tipologia: portone il legno a due ante

Pavimentazione materiale: piastrellato in gres, condizioni: discrete

Impianto elettrico Presente luce interna, condizioni: discrete.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, le misure sono riportate rispetto all'ultimo precedente edilizio ed integrate con le misure verificate durante il sopralluogo eseguito in data 15/10/2019.

Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Garage 1	16	2,33	O	Discrete
Corte esclusiva	21,62	/	S	/
Piano Terzo				
Ingresso	10,20	3,12	/	Da ristrutturare
Disimpegno zona notte	7,22	3,12	/	Da ristrutturare
Camera 1	18,91	3,12	N	Da ristrutturare
Camera 2	13,35	3,12	E	Da ristrutturare
Camera 3	18,65	3,12	E	Da ristrutturare
Antibagno	2,00	3,12	/	Da ristrutturare
Ripostiglio	6,00	3,12	/	Da ristrutturare
Bagno	6,52	3,12	/	Da ristrutturare
WC	8,50	3,23	SE	Da ristrutturare
Ripostiglio	4,23	3,12	E	Da ristrutturare
Cucina	23,55	3,12	S	Da ristrutturare
Soggiorno	43,79	3,12	O	Da ristrutturare
Balcone	4,88	/	E	Da ristrutturare

Le fotografie sono allegato n.1

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona e avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti nello stesso segmento di mercato.

La presente valutazione inoltre si basa sulle quotazioni ricavate nell'ultimo semestre del 2019, riportate dal **rapporto OMI** (2° semestre 2019) per la zona *Corona Urbana* di Rimini, per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di **€/mq 2.050,00** ad un massimo di **€/mq 3.000,00**.

Il Borsino Immobiliare per le abitazioni civili in buono stato (valori settembre 2019), ricadenti nella zona Lagomaggio/Ospedale di Rimini indica una quotazione in seconda fascia di **€/mq 1.591,00**, in fascia media di **€/mq 1.948,00** e di **€/mq 2.306,00** in prima fascia.

Il rapporto Fiaip 2017 quota le abitazioni in buono stato da un minimo di **€1.800,00** a un massimo di **€ 2.200,00**, per le abitazioni da ristrutturare i valori vanno da un minimo di **€1.200,00/mq.** ad un massimo di **€1.600,00/mq.**

Il rapporto Fiaip 2019 quota le abitazioni in buono stato nella zona Tripoli sopra la ferrovia, da un minimo di **€2.200,00** a un massimo di **€ 2.600,00**, per le abitazioni da ristrutturare i valori vanno da un minimo di **€1.100,00/mq.** ad un massimo di **€1.600,00/mq.**

Dalle indagini emerge un mercato particolarmente altalenante, dettato da un lato, da una stagnazione del mercato immobiliare e dall'altro dalle difficoltà di accesso al credito che costituiscono entrambe degli elementi molto frenanti per l'acquisto delle abitazioni.

Alla luce di queste considerazioni la presente stima, tiene inoltre conto dello scarso stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, dello stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, delle difformità urbanistiche riscontrate, dei costi di regolarizzazione oltre alla posizione geografica, alle dimensioni e alle caratteristiche della zona.

In considerazioni di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente stima di un valore unitario commerciale del bene, nello stato di fatto in cui si trova pari a **€/mq. 1.300,00** (calcolato sulla base del valore di mercato dell'appartamento in buono stato (ristrutturato internamente) pari a € 1.900,00/mq. detraendo le spese di completamento, ipotizzate intorno a €600,00/mq. per medie finiture)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Omi, Borsini Immobiliari, Fiaip, agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Kristel Torri
Perito: Arch. Chiara Mazza

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sup. abitazione 3° piano	190,48	1.300,00 €	247.624,00 €
Sup. Balcone	1,72	1.300,00 €	2.236,00 €
Corte esclusiva PT	2,16	1.300,00 €	2.808,00 €
Garage al PT	8,82	1.300,00 €	11.466,00 €
	203,18		264.134,00 €

- Valore corpo:	264.134,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	264.134,00 €
- Valore complessivo diritto e quota 1/1:	264.134,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento+ garage	203,18	264.134,00 €	264.134,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima **264.134,00 €**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

26.413,40 €

Valore totale dell'intero

237.720,60 €

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

237.700,00 €

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 - Documentazione fotografica;
2. ALL.2 - Documentazione catastale;
3. ALL.3 - Documentazione ipotecaria;
4. ALL.4 - Documentazione edilizia
5. ALL.5 - Certificati , atto notarile, certificato Agenzia Entrate

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

RIMINI 22/04/2020

Relazione lotto 001 creata in data 19/04/2020
Codice documento: E118-18-000271-001

il perito
Arch. Chiara Mazza

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Kristel Torri
Perito: Arch. Chiara Mazza