

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

KERDOS SPV S.r.l.

(Rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.A.)

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **53/2024**

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avvocato Stefania Aceto**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588
C.F. PYMNR55R03Z133U*

*Serravalle (RSM) Via Globigerina 12
telefono: 0549/909881
cellulare: 335/371970
email: npayman@omniway.sm
PEC: nader.payman@ingpec.eu*

Beni in Novafeltria (RN) – Via P. Bevitori 50 e Via Cà di Vico 44
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione ufficio e negozio, disposto su quattro piani (sottostrada-terra-primo-secondo-terzo/sottotetto), sito in Comune di Novafeltria (RN), Via P. Bevitori 50 e Via Cà di Vico 44;
e precisamente:

- 1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (Via P. Bevitori 50), costituito da:
ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, 3 camere, bagno, w.c., ripostiglio, disimpegno e 2 balconi a livello;
con annessa soffitta al piano terzo/sottotetto accessibile dal vano scala comune, costituita da un unico vano;
e annessa corte esclusiva scoperta al piano sottostrada (Via Cà di Vico senza n.c.).
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 252, di cui circa m² 144 (abitazione), circa m² 21 (balconi), circa m² 25 (soffitta) e circa m² 62 (corte esclusiva).
- 2) SOFFITTA AL PIANO TERZO/SOTTOTETTO (Via P. Bevitori 50) con accesso dal vano scala comune.
costituito da un unico vano allo stato grezzo.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 44.
- 3) MAGAZZINO PIANO SOTTOSTRADA (Via Cà di Vico 44):
costituito da un unico vano di cui parte con soppalco (abusivo, non sanabile da demolire).
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 58.
- 4) GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA (Via Cà di Vico senza n.c.):
costituito da un unico vano in corpo staccato.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 16.

Identificate al catasto fabbricati:
intestata:

OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Foglio 13, particella 1256, subalterno 4 graffato foglio 13, particella 1256, subalterno 25, VIA CA' DI VICO, Piano 1-3, zona censuaria -, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, dati di superficie: Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte 158 m², rendita € 361,52.

Coerenze: distacco su Via P. Bevitori, Subalterni 3 e 27.

- Foglio 13, particella 1256, subalterno 8, VIA CA' DI VICO, Piano 3, zona censuaria -, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 m², dati di superficie: Totale: 44 m², rendita € 53,92.

Coerenze: distacco su Via P. Bevitori, Subalterni 3 e 28.

- Foglio 13, particella 1256, subalterno 12, VIA CA' DI VICO, piano S1, zona censuaria -, categoria C/2, classe 3, consistenza 50 m², dati di superficie: Totale: 58 m², rendita € 87,80.

Coerenze: Subalterni 10, 34 e 27.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

- Foglio 13, particella 1256, subalterno 19, VIA CA' DI VICO, piano S1, zona censuaria -, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m², dati di superficie: Totale: 15 m², rendita € 27,53.
Coerenze: Subalterni 18, 20 e 30.

Parti comuni:

- come indicato nell'atto notarile di provenienza in cui è stato riportato testualmente "ART. 2 - *PRECISAZIONI* La vendita segue con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva comunque inerente l'immobile in oggetto che resta trasferito nello stato di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende la proporzionale quota di comproprietà, su tutte le parti comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte l'immobile stesso."
- come indicato nell'elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali in data 03.10.2023 al Prot. n. RN0071744; e precisamente:
- Sub. 27, via ca' di vico, piani S1-T-1-2-3, B.C.N.C. (VANO SCALA) COMUNE AI SUB. 1-3-4-7-8-31-32-33
 - Sub. 28, via ca' di vico, piano 3, B.C.N.C. (CORRIDOIO) COMUNE AI SUB. 1-4-31-33
 - Sub. 29, via ca' di vico, piano 3, B.C.N.C. (CORRIDOIO) COMUNE AI SUB. 7-32
 - Sub. 30, via ca' di vico, piano S1, B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB. 1-3-4-7-8-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-31-32-33-34

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 13, particella 1256, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 2071.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE:

La debitrice risulta separata come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Talamello in data 17.12.2024.

Le relative certificazioni di stato civile (estratto per riassunto degli atti di nascita e matrimonio) sono allegate al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: asilo nido (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), palazzetto dello sport (assente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono), teatro (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (ottimo) e vigili del fuoco (ottimo).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman



Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: alveo del Fiume Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: Sant'Agata Feltria, Pennabilli, Santarcangelo di Romagna, Rimini e San Marino.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (38), autobus (0,4), autostrada (32), stazione ferroviaria di Rimini (34), metropolitana (assente), porto di Rimini (35), tangenziale (assente), tram (assente).



3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presentata in data 04/12/2024 prot. n. 101618/2024, l'Agenzia Entrate ha rilasciato attestazione con la seguente indicazione: "...", *si comunica che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato nella richiesta in data 04/12/2024, la ricerca ha dato esito negativo.*

Tale riscontro ha rilevanza solo ai fini fiscali in relazione alla lavorazione degli atti così come comunicati dalle parti."

Allegata al n. 5

In sede di sopralluogo eseguito il 21.11.2024 l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutata e famiglia (senza titolo).

N.B.: il garage risulta occupato dalla sorella dell'esecutata senza titolo, solo sulla base di accordo verbale tra le stesse. Contattata dall'amministratore condominiale, la stessa ha confermato detto accordo.



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/provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Convenzioni edilizie: Nessuna*
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.1.6. *Servitù e patti: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

atto notaio Dario Nardi di Pesaro del 03.06.2010, Rep. 37579/17499, iscritta a Urbino in data 11.06.2010 al R.P. 925 e R.G. 3723.

importo ipoteca: € 420.000,00

importo capitale: € 210.000,00

Domicilio ipotecario eletto: ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

❖ ANNOTAZIONE per MODIFICA CONDIZIONI MUTUO con atto notaio Dario Nardi di Pesaro del 14.05.2015, Rep. 43971/21632, annotata a Urbino in data 28.05.2015 al R.P. 228 e R.G. 2506.



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; atto notaio Dario Nardi di Pesaro del 26.03.2015, Rep. 43859/21559, iscritta a Urbino in data 27.03.2015 al R.P. 200 e R.G. 1436.
importo ipoteca: € 70.000,00
importo capitale: € 35.000,00
Domicilio ipotecario eletto: ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **KERDOS SPV S.R.L.** Sede MILANO (MI), Codice fiscale 11924580696, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1; a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 17.04.2024, Rep. n. 1355, trascritto a Urbino in data 27.06.2024 al R.P. 2871 e R.G. 3861.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 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	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 420.00,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 70.00,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00

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.

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 18.12.2024 sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 56/70 del 20.10.1970, per “..... costruire un fabbricato di civile abitazione...”, a nome OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Permesso di Abitabilità n. 11/72 del 30.06.1972, a nome OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Condono Edilizio L. 47/85 – Pratica n. 58 del 1986, a nome OMISSIS.

N.B.: pratica non ancora conclusa per cui non rilasciata sanatoria.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 21.11.2024, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman



PIANO SOTTOSTRADA

GARAGE – OGGETTO DI CONDONO

- 1) minor superficie interna netta;
- 2) indicazione altezza interna netta.

MAGAZZINO – OGGETTO DI CONDONO

- 3) maggior superficie interna netta;
- 4) posizionamento porta di comunicazione con il vano scala condominiale;
- 5) mancata indicazione di setti murari;
- 6) indicazione altezza interna netta;
- 7) realizzazione di soppalco con struttura portante in legno.

PIANO PRIMO

APPARTAMENTO

- 8) mancata indicazione di setti murari nel ripostiglio e nel disimpegno zona notte;
- 9) mancata indicazione di setto murario/scarico nel w.c.;
- 10) demolizione di parete delimitante la zona cottura della cucina con il pranzo;
- 11) demolizione di porzione di parete per allargamento varco di accesso alla cucina/pranzo dall'ingresso;
- 12) posizionamento e dimensionamento porte interne;
- 13) indicazione di porta esterna in luogo di finestra nel w.c.;
- 14) ampliamento w.c. a discapito camera attigua;
- 15) indicazione altezza interna netta;
- 16) dimensionamento e posizionamento di aperture esterne;
- 17) indicazione misure esterne.

PIANO TERZO/SOTTOTETTO

SOFFITTA (annessa catastalmente all'appartamento) – oggetto di condono

- 18) maggior superficie interna netta;
- 19) indicazione altezze interne nette;

SOFFITTA (unità immobiliare a sé stante)

- 20) dimensionamento dell'intero locale;
- 21) indicazione altezze interne nette.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20) e 21) rientrano tra quelle previste nella "tolleranze" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità cui ai punti 8), 9), 10) e 11) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previo versamento della relativa sanzione, per un importo stimabile pari a circa € 4.500,00 oltre ad oneri di Legge;
- la difformità di cui ai punti 7) non risulta sanabile per cui dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile pari a circa € 1.500,00 oltre ad oneri di Legge.

Per quanto riguarda il Condono Edilizio L. 47/85 presentato, preme rilevare quanto segue:

- , non rilasciato;
- , istruttoria documentale eseguita con contestuale richiesta di integrazione Prot. n. 11550 del 10.09.1988;
- , integrazione documenti depositata in data 04.03.1994 al Prot. 1519;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

, dei documenti richiesti non risulta depositata la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere.

A seguito di quanto esposto resta inteso che le difformità indicate, relativamente agli immobili oggetto di condono, sono state desunte dall'elaborato grafico (stato di fatto) allegato alla pratica non ancora conclusa, si consiglia la sua definizione il prima possibile.

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa, per cui, in ogni caso, le modalità ed i costi andranno preventivamente verificati dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici.

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.

Preme rilevare che la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari pignorate e non comprende le parti comuni.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dell'alea conseguente alla condizione degli immobili in relazione a quanto sopra indicato.

6.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra le planimetrie e la mappa depositati agli atti dell'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 21.11.2024, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Terreni

- Nessuna.

Catasto Fabbricati

PIANO SOTTOSTRADA

GARAGE

- indicazione altezza interna netta.

MAGAZZINO

- mancata indicazione di setti murari.
- mancata indicazione porta di comunicazione diretta interna con vano scala condominiale.
- mancata indicazione di soppalco.

PIANO PRIMO

APPARTAMENTO

- mancata indicazione di setti murari nel ripostiglio e nel disimpegno.
- mancata indicazione di setto murario/scarico nel w.c..
- demolizione di parete delimitante la zona cottura della cucina con il pranzo.
- demolizione di porzione di parete per allargamento varco di accesso alla cucina/pranzo dall'ingresso.
- posizionamento porte d'ingresso del ripostiglio, bagno e w.c..
- indicazione altezza interna netta.
- la corte esclusiva è recintata su tre lati con muretto in blocchi di cemento e pali in ferro zincato con rete metallica; il quarto lato non è recintato.
- il posizionamento della recinzione, di vecchia data, non è stato verificato.
- una piccola porzione della corte esclusiva ricade su territorio del Comune di Talamello (come desunto da documentazione catastale).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman



PIANO TERZO/SOTTOTETTO

SOFFITTE

- indicazione altezze interne nette in entrambe (Sub. 4 graffato 25 e Sub. 8).
- mancata indicazione di luce a tetto (Sub. 4 graffato 25)

Le difformità relative al garage e alla soffitta Sub. 8 non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire alcun aggiornamento;

viceversa le difformità relative all'appartamento con annessa soffitta (Sub. 4 graffato 25) ed al magazzino nel loro complesso incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale, per cui sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, delle seguenti pratiche:

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per stesura di n. 3 nuove planimetrie di aggiornamento; redazione di un nuovo Quadro Dimostrativo.

Il costo è quantificabile in € 1.250,00 per competenze professionali oltre ad € 210,00 per spese documentate (diritti catastali DOCFA), per un totale di € **1.460,00** oltre ad oneri di legge.

Non sono compresi nel prezzo eventuali Tipi Mappale né frazionamenti che si dovessero rendessero necessari.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Appartamento Millesimi: 133,27

Soffitta Millesimi: 20,88

Magazzino Millesimi: 20,09

Garage Millesimi: 4,76

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.150,00

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

come da preventivo per cui suscettibili di variazioni in sede di consuntivo dopo l'esecuzione dei lavori: € 14.197,95

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

N.B.: Le suddette informazioni sono aggiornate al 31.12.2024.

Amministratore condominiale: Rag. Daniele Botticelli – Via Sant'agata 50 – Novafeltria – tel. 3383553332.

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate per l'appartamento occorre predisporre il suddetto A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**9.1 Attuale proprietaria:**OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*

dal 20.07.2006 ad oggi, in forza di compravendita con atto notaio Dario Nardi di Pesaro del 20.07.2006, Rep. 31045/13053, trascritto a Urbino in data 26.07.2006 al R.P. 3493 e R.G. 6600.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

9.2 Precedente proprietario:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;* da ante ventennio (16.03.1985) al 20.07.2006, in forza di divisione con atto notaio Giancarlo Giglioli di Novafeltria del 16.03.1985, Rep. 19896/4945, trascritto a Urbino in data 06.04.1985 al R.P. 962 e R.G. 1306.

**Descrizione appartamento con soffitta e corte esclusiva
+ soffitta + magazzino + garage, di cui al punto A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione ufficio e negozio, disposto su quattro piani (sottostrada-terra-primo-secondo-terzo/sottotetto), sito in Comune di Novafeltria (RN), Via P. Bevitori 50 e Via Cà di Vico 44;
e precisamente:

- 1) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (Via P. Bevitori 50), costituito da:
ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, 3 camere, bagno, w.c., ripostiglio, disimpegno e 2 balconi a livello;
con annessa soffitta al piano terzo/sottotetto accessibile dal vano scala comune, costituita da un unico vano;
e annessa corte esclusiva scoperta al piano sottostrada (Via Cà di Vico senza n.c.).
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 252, di cui circa m² 144 (abitazione), circa m² 21 (balconi), circa m² 25 (soffitta) e circa m² 62 (corte esclusiva).
- 2) SOFFITTA AL PIANO TERZO/SOTTOTETTO (Via P. Bevitori 50) con accesso dal vano scala comune.
costituito da un unico vano allo stato grezzo.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 44.
- 3) MAGAZZINO PIANO SOTTOSTRADA (Via Cà di Vico 44):
costituito da un unico vano di cui parte con soppalco (abusivo, non sanabile da demolire).
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 58.
- 4) GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA (Via Cà di Vico senza n.c.):
costituito da un unico vano in corpo staccato.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 16.

L'intestazione catastale identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile - APPARTAMENTO PIANO PRIMO 1.A.1)

Area esterna al piano sottostrada	Superficie misurata graficamente	Altezza	Esposizione	Condizioni
Corte esclusiva	62,00	-	N/E	sufficienti
Sommano	62,00			

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ingresso	11,04	2,98	-	discreto
cucina/pranzo	20,50	2,99	N/E	discreto
soggiorno	23,31	2,98	S/E	discreto
balcone (cucina/pranzo e soggiorno)	18,05	-	N/E/S	scarse
camera -1-	18,75	2,99	N	discreto
camera -2-	15,40	2,99	W	discreto
camera -3-	10,92	2,99	N/W	discreto
balcone (camera -3-)	3,47	-	N/W	scarse
bagno	6,30	2,99	E	discreto
w.c.	5,81	2,99	-	discreto
ripostiglio	2,57	2,99	-	discreto
disimpegno	10,87	2,99	-	discreto
Sommano	146,99			
Locale al piano terzo/sottotetto	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soffitta	22,38	min. 1,00 max. 2,48	N/W	sufficienti
Sommano	22,38			
TOTALE	231,37			

Le fotografie sono allegate al n.1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discreto.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli, condizioni: discreto.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: discreto.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate "Padiglione", materiale: laterizio e travetti, condizioni: discreto.
<i>Scale:</i>	vano scala condominiale, tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: insufficienti, richiedono intervento di ripristino.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	assente.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio anodizzato con vetro semplice, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: pvc, accessori: -, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

ASTE
GIUDIZIARIE

Infissi interni: tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
Pareti esterne: materiale: muratura con intonaco al civile tinteggiato con vernice resino-plastica a "buccia d'arancio", coibentazione: assente, condizioni: insufficienti, richiedono intervento di ripristino.
Pavim. esterna: - ingresso comune al piano terra, materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: discrete.
- corte comune al piano sottostrada, materiale: ghiaia di cava, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.
Rivestimento: ubicazione: cucina e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
Portone di ingresso: tipologia: ante a battente, materiale: legno, accessori: chiusura di sicurezza e spioncino; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
Antifurto: assente.
Antincendio: assente.
Ascensore: assente.
Montascale: assente.
Citofonico: tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.
Condizionamento: assente.
Gas: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Diffusione: assente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Energia solare: assente.
Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica condotta, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Telematico: assente.
Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale a gas installata in cucina, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in ghisa, rete: rame, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Ventilazione: assente.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SOFFITTA AL PIANO SOTTOTETTO/TERZO**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate "Padiglione", materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	vano scala condominiale, tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: luce a tetto, materiale: ferro con vetro semplice, protezione: -, materiale protezione: -, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	-.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: al grezzo con erba sintetica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	assente.
<i>Idrico:</i>	assente.
<i>Telefonico:</i>	assente.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile - SOFFITTA PIANO TERZO/SOTTOTETTO 1.A.2)

Locale al piano terzo/sottotetto	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soffitta	39,83	min. 0,93 max. 2,54	N	grezzo
TOTALE	39,83			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate "Padiglione", materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	vano scala condominiale, tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	assenti.
<i>Infissi interni:</i>	-.
<i>Pavim. interna:</i>	assente, al grezzo.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritracca, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	assente.
<i>Idrico:</i>	assente.
<i>Telefonico:</i>	assente.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile – MAGAZZINO 1.A.3)

Locali al piano sottostrada	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Magazzino	53,00	min. 1,90 max. 3,80	S/E	discrete
Soppalco	21,47	1,83	-	discrete
TOTALE	74,47			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale: vano scala condominiale, tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e travetti, condizioni: buone.

Balconi: assenti.

Terrazzo: assente.

Loggia: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: assente.

Cancello carrabile comune: assente.

Infissi esterni: assenti.

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

Pavim. interna: materiale: piastrelle in ceramica/gres, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: assente.

Portone di ingresso: tipologia: serranda avvolgibile, materiale: metallo zincato, accessori: motorizzata; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna: assente.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Montascale: assente.

Citofonico: assente.

Condizionamento: assente.

Gas: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuoritracca, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: assente.

Idrico: assente.

Telefonico: assente.

Telematico: assente.

Termico: assente.

Ventilazione: assente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile – GARAGE 1.A.4)

Locale al piano sottostrada	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Garage	14,63	2,38	E	sufficienti
TOTALE	14,63			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: laterizio e travetti, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	assenti.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	assente.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	assente.
<i>Infissi esterni:</i>	assenti.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: serranda basculante, materiale: metallo zincato, accessori: -; condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	assente.
<i>Idrico:</i>	presente, solo predisposizione.
<i>Telefonico:</i>	assente.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**10.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman

forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 10.3.)

Il soppalco in legno all'interno del magazzino non è stato conteggiato ai fini della valutazione in quanto trattasi di manufatto abusivo, non sanabile da demolire a spese dell'eventuale aggiudicatario, mentre è stata conteggiata la superficie del magazzino a tutta altezza.

La superficie della corte esclusiva non è stata misurata in loco ma desunta graficamente dalla documentazione catastale (quadro dimostrativo).

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato ed esaminate alcune documentazioni ufficiali presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari (www.borsinoimmobiliare.it); essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2024, da € 1.050,00 a € 1.550,00 al m² (abitazioni civili – stato conservativo normale);
- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2024, da € 440,00 a € 640,00 al m² (box – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.200,00 a € 1.600,00 al m² (abitazioni – buono stato);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 11.000,00 a € 15.600,00 a corpo (autorimesse – buono stato);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 883,00 a € 1.385,00 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 379,00 a € 583,00 al m² (box auto - stato conservativo normale);

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima sia pari ad € **1.300,00 al m²** (Appartamento), € **300,00 al m²** (Soffitta), € **600,00 al m²** (Magazzino) ed € **500,00 al m²** (Garage).

10.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO PIANO PRIMO 1.A.1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	144,29	1,00	144,29
Balconi	21,52	0,30	6,46
Soffitta	24,61	0,30	7,38
Corte esclusiva	62,00	0,10	6,20
Sommano	252,42		164,33

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman



sulla base di un prezzo pari ad € 1.300,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 213.629,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 213.629,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 213.629,00

SOFFITTA PIANO TERZO/SOTTOTETTO 1.A.2)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Soffitta	43,81	1,00	43,81
Sommano	43,81		43,81

sulla base di un prezzo pari ad € 300,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 13.143,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 13.143,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 13.143,00

MAGAZZINO 1.A.3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Magazzino	58,30	1,00	58,30
Sommano	58,30		58,30

sulla base di un prezzo pari ad € 600,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 34.980,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 34.980,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 34.980,00

GARAGE 1.A.4)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Garage	16,09	1,00	16,09
Sommano	16,09		16,09

sulla base di un prezzo pari ad € 500,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 8.045,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 8.045,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 8.045,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman



Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
1.A.1)	Appartamento con soffitta e corte esclusiva	255	€ 213.629,00	€ 213.629,00
1.A.2)	Soffitta al piano terzo/sottotetto	44	€ 13.143,00	€ 13.143,00
1.A.3)	Magazzino al piano terra	58	€ 34.980,00	€ 34.980,00
1.A.4)	Garage al piano terra	16	€ 8.045,00	€ 8.045,00
TOTALE		373	€ 269.797,00	€ 269.797,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 269.797,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (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..):

€ 26.979,70

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **243.000,00**

Rimini, 30.12.2024

Il Perito stimatore

Ing. Nader Payman

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura appartamento
 - 2.2. visura soffitta
 - 2.3. visura magazzino
 - 2.4. visura garage
 - 2.5. planimetria appartamento
 - 2.6. planimetria soffitta
 - 2.7. planimetria magazzino
 - 2.8. planimetria garage
 - 2.9. quadro dimostrativo con elenco subalterni
 - 2.10. visura C.T.
 - 2.11. estratto di mappa C.T.
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. licenza edilizia n. 56/70 del 20.10.1970 con stralcio progetto
 - 4.2. permesso di abitabilità n. 11/72 del 30.06.1972
 - 4.3. condono edilizio L. 47/85 – pratica n. 58 del 1986 con stralcio stato di fatto
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2. estratto per riassunto dell'atto di nascita
 - 5.3. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - 5.4. attestazione agenzia entrate

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Stefania Aceto

Perito: Ing. Nader Payman