



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. 00075/2023



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Perazzini Giuseppe
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.877
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PRZGPP62M13H294K- P.Iva 01952960407



con studio in Rimini (RN), via E. Rodriguez Senior n.3
cellulare: 3358357921
email: perazzinigiuseppe@libero.it pec: giuseppe.perazzini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Dellarosa Simona
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini
1/11



**Beni in Riccione (RN) Viale Sesia n.7
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Riccione (RN), Viale Sesia n.7, catastalmente indicato al n.5, costituita da:
- un appartamento posto al piano secondo composto da, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 (due) camere da letto e un bagno che sviluppa una superficie lorda di circa mq 75,77, oltre a balcone di circa mq 24,55, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 321, subalterno 4, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale € 542,28;
 - un'autorimessa posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 19,60, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 321, subalterno 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale € 83,67.

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 5, particella 321 della superficie catastale di mq 589.

Si fa presente che sugli immobili sopra descritti insiste il diritto di abitazione a favore della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

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 sig. xxxxxxxxxxxxxxxx risulta aver contratto matrimonio in data 25/09/1999 e con decreto del Tribunale di Lodi in data 08/11/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi;

Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx risulta aver contratto matrimonio in data 15/05/2005 e con sentenza del Tribunale di Rimini in data 07/11/2019 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale semi centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, turistiche;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Dellarosa Simona

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

2/11

Collegamenti pubblici:

autobus (255 m), stazione ferroviaria
(2 Km), autostrada (2,5 Km),
aeroporto (2,5 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx la quale detiene il diritto di abitazione.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 22/02/2024, la ricerca ha dato esito negativo.

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: **Nessuno**

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 derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 08/07/2013, registro particolare 1482, registro generale 9400; importo ipoteca: € 45.000,00; importo capitale: € 32.678,10.*

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 22/08/2013, registro particolare 1842, registro generale 11406; importo ipoteca: € 600.000,00; importo capitale: € 792.915,59.*

La formalità grava anche su altri immobili.

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 11/09/2013, registro particolare 1930, registro generale 11938; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 296.229,02.*

La formalità grava anche su altri immobili.

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 17/09/2013, registro particolare 1966, registro generale 12109; importo ipoteca: € 215.000,00; importo capitale: € 207.980,78.*

La formalità grava anche su altri immobili.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Dellarosa Simona

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini



- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data
17/09/2013, registro particolare 1967, registro generale 12110;
importo ipoteca: € 275.000,00;
importo capitale: € 267.994,08.
La formalità grava anche su altri immobili.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per azioni, iscritta a Rimini, in
data 11/10/2013, registro particolare 2157, registro generale
13104;
importo ipoteca: € 80.000,00;
importo capitale: € 1.200.000,00.
La formalità grava anche su altri immobili.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data
25/10/2013, registro particolare 2242, registro generale 13645;
importo ipoteca: € 350.000,00;
importo capitale: € 1.778.809,61.
La formalità grava anche su altri immobili.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data
30/10/2013, registro particolare 2284, registro generale 13850;
importo ipoteca: € 75.000,00;
importo capitale: € 75.000,00.
La formalità grava anche su altri immobili.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 10/01/2014,
registro particolare 36, registro generale 259;
importo ipoteca: € 75.000,00;
importo capitale: € 55.000,00.
La formalità grava anche su altri immobili.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data
13/03/2014, registro particolare 493, registro generale 3496;
importo ipoteca: € 320.000,00;
importo capitale: € 264.746,68.
La formalità grava anche su altri immobili.*
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in
data 01/04/2014, registro particolare 639, registro generale 4406;
importo ipoteca: € 600.000,00;
importo capitale: € 400.000,00.
La formalità grava anche su altri immobili.*



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Dellarosa Simona
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini



4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx., trascritto a Rimini, in data 07/06/2023, registro particolare 6199, registro generale 8883.

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Risulta trascritta in data 31/03/2023 ai nn.4864/3487 rettifica della denuncia di successione presentata il 29/03/2023 n.111069 volume 88888, con la quale la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx risulta titolare del diritto di Abitazione per la quota di 100/100.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 18.403,00, di cui € 16.003,00 per diritti e imposte ed € 2.400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Iscrizione giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Iscrizione giudiziale	€ 600.000,00	€ 3.000,00	€ 94,00	€ 3.094,00
Iscrizione giudiziale	€ 300.000,00	€ 1.500,00	€ 94,00	€ 1.594,00
Iscrizione giudiziale	€ 215.000,00	€ 1.075,00	€ 94,00	€ 1.169,00
Iscrizione giudiziale	€ 275.000,00	€ 1.375,00	€ 94,00	€ 1.469,00
Iscrizione giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Iscrizione giudiziale	€ 350.000,00	€ 1.750,00	€ 94,00	€ 1.844,00
Iscrizione giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,00	€ 94,00	€ 469,00
Iscrizione giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,00	€ 94,00	€ 469,00
Iscrizione giudiziale	€ 320.000,00	€ 1.600,00	€ 94,00	€ 1.694,00
Iscrizione giudiziale	€ 600.000,00	€ 3.000,00	€ 94,00	€ 3.094,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 16.003,00
Onorari	n° formalità	12	200,00	€ 2.400,00
TOTALE GENERALE				€ 18.403,00

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 28/02/2024 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. Differenza nella disposizione interna dei locali, è stata demolita la parete divisoria tra soggiorno e cucina creando un unico ambiente.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Dellarosa Simona

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

XX

2. area della camera singola inferiore a 9 mq (mq minimi per adibire un locale a camera da letto);

➤ Piano terra:

3. Creazione di finestra nel garage non segnalata nei progetti depositati in Comune.

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 dell'immobile.

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.

In relazione alle difformità riscontrate verrà richiesta e depositata un'istanza per poter redigere l'aggiornamento catastale.

La difformità al punto 2 non è regolarizzabile, occorrerà indicare il locale come studio o ripostiglio invece che camera.

Le restanti difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* (S.C.I.A.) per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 3.500,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 2.500,00
DOCFA	€ 700,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
Oneri totali	€ 9.300,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Dellarosa Simona

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

XX

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in piena proprietà per la quota di 1/2 e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in piena proprietà per la quota di 1/2 per successione legittima in morte del fratello sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, denuncia di successione del 01/03/2023 Numero 48040 volume 88888, trascritta il 02/03/2023 ai nn.3093/2141;

Nella citata nota di trascrizione si segnala la presenza di chiamati che hanno rinunciato all'eredità.

Risulta trascritta in data 31/03/2023 ai nn.4864/3487 rettifica della citata denuncia di successione presentata il 29/03/2023 n.111069 volume 88888, con la quale la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta titolare del diritto di Abitazione per la quota di 100/100.

In data 16/07/2021 ai nn.11420/7983 è stata trascritta l'accettazione con beneficio d'inventario di cui all'atto del 14/07/2021, repertorio 109296/23880 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

6.2 Precedenti proprietari:

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta proprietario in 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.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Dellarosa Simona
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

7/11

Licenza di Costruzione n. 118 del 24/05/1971, per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e locali di servizio;

Variante al Progetto del 31/03/1972, protocollo n.1390;

Concessione Edilizia in Sanatoria del 10/07/1995, protocollo n.2038 per sanatoria di opere abusive;

Abitabilità n.012 rilasciata in data 13/10/1972.

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; ai fini del deposito della stessa (escludendo necessariamente la presenza di problematiche inerenti la sicurezza statica o quella impiantistica, che non sono valutabili compiutamente in questa sede) si può stimare un costo in ragione di € 2.500,00.

Descrizione appartamento e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Riccione (RN), Viale Sesia n.7, catastalmente indicato al n.5.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 34 del 23/04/2007; l'immobile è identificato nella zona omogenea, definita come *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali*, di cui all'art. 4.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 57 del 11/08/2008; l'immobile è identificato nella zona omogenea Acr3, definita come *Zone residenziali e miste, prevalentemente edificate e a media densità edilizia*, di cui all'art. 4.2.1 comma 1 lettera c delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	75,77	1,00	75,77
Terrazzo o logge e balconi	Sup. reale lorda	24,55	0,30	7,36
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,60	0,50	9,80
	Sup. reale lorda	-		92,93

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:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura in cemento armato con tamponatura in mattoni semipieni, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Dellarosa Simona

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

8/11

XX

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, con caldaia in centrale termica comune al piano terra, 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 - angolo cottura	34,05	2,80	N/O	Mediocri
Disimpegno	2,56	2,80	-	Mediocri
Bagno	5,71	2,80	N/E	Mediocri
Camera	14,60	2,80	E	Mediocri
Camera	8,02	2,80	E	Mediocri
Totale sup. Pt	64,94			

Garage al Piano terra	16,36	2,24		Mediocri
TOTALE	81,30			

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

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Dellarosa Simona

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

9/11

XX

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 Riccione, sorge in un'area nella quale si trovano principalmente edilizia abitativa e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale ai primi anni '70 ed è stato realizzato con finiture di 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 semicentrale/zona compresa tra la ferrovia e ss.16 da marano alle terme per il Comune di Riccione valori medi compresi tra 2.200,00 e 3.200,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal borsino Immobiliare indica per le abitazioni di tipo economico per la stessa zona valori medi compresi tra 2.013,00 e 2.831,00 €/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 **2.500,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Riccione, 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	75,77	€ 2.500,00	€ 189.425,00
Terrazzo	7,36	€ 2.500,00	€ 18.400,00
Autorimessa	9,80	€ 2.500,00	€ 24.500,00
			€ 232.325,00

- Valore corpo:	€ 232.325,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 232.325,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 232.325,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento ed autorimessa	-	€ 232.325,00	€ 232.325,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Dellarosa Simona
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

10/11

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%)

€ 23.232,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 210.000,00

La presente relazione si compone di pagine 11 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. Giuseppe Perazzini
(documento firmato digitalmente)