# TRIBUNALE DI RIMINI

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## Esecuzione Forzata

**SUMMER SPV S.r.l.**

(Procuratrice FIRE S.p.A.)

contro

**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **8/2024**

**Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA**

**Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti**

## 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. PYMNDR55R03Z133U*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Bene in Bellaria Igea Marina (RN) – Via Alfredo Panzini, 159**
**Lotto unico**

1. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale/del tipo plurifamiliare, ad uso civile abitazione e commerciale, disposto su quattro piani (seminterrato – terra – primo - secondo), sito in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), Via Alfredo Panzini n. 159;
e precisamente:
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, costituito da:
Ingresso, Soggiorno/Pranzo, Cucina, 2 Camere, Bagno, Disimpegno e Balcone a livello.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa $m^2$ 83, di cui circa $m^2$ 74 (abitazione) e circa $m^2$ 9 (balcone).

Identificato al catasto fabbricati:
intestato:
- OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1
- Foglio 1, particella 362, subalterno 10, VIA ALFREDO PANZINI n. 159, Piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, dati di superficie: Totale: 77 $m^2$ Totale escluse aree scoperte 73 $m^2$, rendita € 511,29.
  Coerenze: Subalterni 7, 16 e 19.

Parti comuni come indicate nell'elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali in data 02.02.2022 al Prot. n. RN0005280;
e precisamente:
- Foglio 1, particella 362, subalterno 14, via Alfredo Panzini n. 159, piano T-1-2, B.C.N.C. AI SUB. 10-12-16-17-18 (VANO SCALA E MARCIAPIEDE AL PIANO TERRA)
- Foglio 1, particella 362, subalterno 15, via Alfredo Panzini snc, piano S1-T, B.C.N.C. AI SUB. 7-8-9-10-12-16-17-18 (CORTE, PORTICI, RIPOSTIGLIO H. 1,20 E RIPOSTIGLIO H. 1,91)

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a $m^2$ 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 1, particella 362, qualità/classe Ente Urbano, superficie $m^2$ 314.

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 e idonea.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**:

Celibe, il debitore risulta di stato libero come da estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Rieti in data 02.10.2024.

Allegate al n. 5.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | residenziale, commerciale e turistico ricettiva, a traffico elevato con parcheggi scarsi. |
| Servizi della zona: | asilo nido (ottimo), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (sufficiente), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (Rimini), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziale, commerciale e turistico ricettiva; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile del Mare Adriatico; le attrazioni storiche presenti sono: San Mauro Pascoli, Santarcangelo di Romagna, San Marino e vari paesi dell'entroterra. |
| Collegamenti pubblici (km): | aeroporto (22), autobus (0,15), autostrada (10), stazione ferroviaria (0,65), metropolitana (assente), porto (1,5), superstrada (1,3), tangenziale (assente), tram (assente). |

## 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale, è emersa la presenza di un contratto di locazione con le seguenti caratteristiche:
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
Sottoscritto il 01.04.2021
Registrato a Rimini il 07.04.2021 al n. 2770 serie 3T.
Tra:
OMISSIS, "Locatore";
e
OMISSIS;
OMISSIS, "Conduttori".
Contratto stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01.04.2021 al 31.03.2025 e si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni per altri 4 (quattro) anni, salvo disdetta da inviare 12 mesi prima.
Canone di locazione di euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui, senza alcuna rivalutazione per tutta la durata del rapporto, da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate da euro 300,00 (trecento/00) da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese, oltre ad un acconto mensile di € 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.
Il contratto è stato sottoscritto e registrato in data anteriore al pignoramento, **opponibile alla procedura**.
In sede di sopralluogo eseguito il 26.09.2024 l'immobile è risultato nella disponibilità di terzi (madre dei conduttori).


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 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:*

*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 di rinnovazione (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA** SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA *Sede* MODENA (MO) *Codice fiscale* 01153230360, contro **OMISSIS** *Per il diritto* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1;
atto notaio Enrico Franciosi di Rimini del 26.11.2003, Rep. 134308/13381, iscritta a Rimini in data 31.07.2023 al R.P. 1622 e R.G. 12230.
importo ipoteca: € 183.600,00
importo capitale: € 102.000,00
Domicilio ipotecario eletto: -
*Formalità di riferimento Servizio di PI di* RIMINI Iscrizione *Numero di registro particolare* 3808 *del* 29/11/2003.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE** SPA *Sede* ANCONA (AN) *Codice fiscale* 01377380421, contro **OMISSIS** *Per il diritto* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1;
atto giudiziario del Tribunale Civile di Rimini del 30.10.2013, Rep. 2712/2013, iscritta a Rimini in data 08.11.2013 al R.P. 2342 e R.G. 14260.
importo ipoteca: € 25.000,00
importo capitale: € 23.815,95
Domicilio ipotecario eletto: BANCA MARCHE SPA - VIA TRIPOLI 82 - RIMINI

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE** SPA *Sede* ANCONA (AN) *Codice fiscale* 01377380421, contro **OMISSIS** *Per il diritto* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1;
atto giudiziario del Tribunale Civile di Rimini del 30.10.2013, Rep. 2712/2013, iscritta a Rimini in data 08.11.2013 al R.P. 2343 e R.G. 14260.
importo ipoteca: € 15.000,00
importo capitale: € 11.010,57
Domicilio ipotecario eletto: BANCA MARCHE SPA - VIA TRIPOLI 82 - RIMINI

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE MARCHE** SPA *Sede* ANCONA (AN) *Codice fiscale* 01377380421, contro **OMISSIS** *Per il diritto* PROPRIETA' *Per la quota di 1/1;*


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atto giudiziario del Tribunale Civile di Rimini del 30.10.2013, Rep. 2712/2013, iscritta a Rimini in data 08.11.2013 al R.P. 2344 e R.G. 14260.
importo ipoteca: € 8.400,00
importo capitale: € 4.683,41
Domicilio ipotecario eletto: BANCA MARCHE SPA - VIA TRIPOLI 82 - RIMINI

*4.2.2. Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **SUMMER SPV** S.R.L. *Sede* CONEGLIANO (TV) *Codice fiscale* 05128970265, contro **OMISSIS** *Per il diritto* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1;
a firma dell'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Rimini in data 08.01.2024, Rep. n. 3981, trascritto a Rimini in data 08.03.2024 al R.P. 2509 e R.G. 3464.

*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 € 1.211,00 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 | € 183.600,00 | - | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 25.000,00 | € 200,00 minimo | € 94,00 | € 294,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 15.000,00 | € 200,00 minimo | € 94,00 | € 294,00 |
| Ipoteca giudiziale | € 8.400,00 | € 200,00 minimo | € 94,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | - | - | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 1.211,00 |

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 e le formalità aggiornati al 09.08.2024 sono allegati al n. 3.

**5. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967.**

**Licenza Edilizia n. 727 del 22.09.1948**, per "ampliamento di casa uso abitazione civile abitazione", a nome OMISSIS.

**Licenza Edilizia n. 179 del 10.09.1966**, per "ampliamento di fabbricato uso abitazione e negozi", a nome OMISSIS.

**Licenza Edilizia n. 346 del 01.07.1968**, per "ampliamento e sopraelevazione di fabbricato uso abitazione e negozi", a nome OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS.

**Licenza Edilizia (Variante) n. 158 del 25.06.1969**, per "ampliamento e sopraelevazione di fabbricato uso abitazione e negozi", a nome OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Abitabilità/Usabilità n. 11 del 16.01.1970**, a nome OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS.
**Condono L. 47/85 – Sanatoria n. 1716/B, presentata il 29.04.1986, rilasciata il 17.03.1993**, per "ampliamenti di s.u., di s.n.r. e di volume, ristrutturazioni ed opere non valutabili di superficie o di volume a fabbricato ad uso civile abitazione e negozi", a nome OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS.

## 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 26.09.2024, sono emerse le seguenti difformità:

1) Indicazione misure esterne.
2) Indicazione altezza interna.
3) Chiusura porta interna, di comunicazione con vano di altra proprietà, nella camera lato Rimini.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1) e 2) rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23;
- la difformità cui al punto 3) risulta sanabile previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per un importo stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 3.500,00 oltre ad oneri di Legge;

**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 l'unità immobiliare pignorata 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 la planimetria depositata 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 26.09.2024, sono emerse le seguenti difformità:

- Indicazione altezza interna.
- Chiusura porta interna, di comunicazione con vano di altra proprietà, nella camera lato Rimini.

Dette difformità 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.


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Millesimi: 136,79

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 526,99 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 209,29 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 288,73 |

N.B.: Le suddette informazioni sono aggiornate al 30.09.2024.
Amministratore condominiale: Studio Ass.to Dott. Pierpaolo Dellamotta – Via Ravenna n. 151/D – Bellaria Igea Marina – tel. 0541 349891.

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

Da verifiche effettuate l'appartamento non risulta dotato del 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. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**9.1 Attuale proprietario:**

OMISSIS *Per il diritto* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1;

- Da ante ventennio (26.11.2003) ad oggi, in forza di atto di compravendita del notaio Enrico Franciosi di Rimini del 26.11.2003, Rep. n. 134307/13380, trascritto a Rimini in data 29.11.2003 al R.P. 11930 e R.G. 17449.

**9.2 Precedenti proprietari: -**

Descrizione **appartamento**, di cui al punto **A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale/del tipo plurifamiliare, ad uso civile abitazione e commerciale, disposto su quattro piani (seminterrato – terra – primo - secondo), sito in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), Via Alfredo Panzini n. 159;
e precisamente:
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, costituito da:
Ingresso, Soggiorno/Pranzo, Cucina, 2 Camere, Bagno, Disimpegno e Balcone a livello.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa $m^2$ 83, di cui circa $m^2$ 74 (abitazione) e circa $m^2$ 9 (balcone).

L'intestazione catastale identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile di cui al punto **A.**

| Locali al piano primo | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|
| Ingresso | 4,30 | 3,02 | - | discrete |
| Soggiorno/Pranzo | 19,18 | 3,02 | S/W | discrete |
| Balcone | 9,06 | - | S/W | discrete |
| Cucina | 6,68 | 3,01 | - | discrete |
| Camera 1 | 15,66 | 3,01 | N | discrete |
| Camera 2 | 11,82 | 3,03 | N | discrete |
| Bagno | 4,48 | 3,02 | N | discrete |
| Disimpegno | 1,84 | 3,03 | - | discrete |
| **TOTALE** | **73,02** | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le fotografie sono allegate al n. 1.

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

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| *Fondazioni*: | non rilevabili. |
| *Strutture verticali*: | materiale: muratura e c.a., condizioni: discrete. |
| *Travi e cordoli*: | materiale: c.a., condizioni: discrete. |
| *Solai*: | materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete. |
| *Copertura*: | tipologia: piana, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili. |
| *Vano scala comune*: | tipologia: rampe parallele, materiale: laterizio e c.a., condizioni: discrete. |
| *Balcone:* | materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete. |
| *Terrazzo:* | assente. |
| *Loggia:* | assente |

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| *Cancello pedonale comune:* | di accesso alla corte, portici e ripostigli, tutti beni comuni non censibili, tipologia: anta a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: discrete. |
| *Infissi esterni*: | tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro semplice ad eccezione della finestra del bagno in alluminio con vetro doppio, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: pvc, accessori: -, condizioni: scarse quelli in legno e buone quello in alluminio. |
| *Infissi interni*: | tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: discrete. |
| *Pareti esterne*: | materiale: muratura con rivestimento in piastrelle, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti. |
| *Pavim. esterna*: | marciapiede, materiale: porfido, condizioni: discrete. |
| *Pavim. interna*: | materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete. |
| *Rivestimento*: | ubicazione: cucina e servizio igienico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete. |
| *Portoncino di ingresso*: | tipologia: anta a battente, materiale: struttura in ferro con pannelli di rivestimento, accessori: chiusura di sicurezza; senza maniglione antipanico, condizioni: buone. |

**Impianti:**

| | |
|---|---|
| *Antenna*: | tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità. |
| *Antifurto*: | assente. |
| *Antincendio*: | assente. |
| *Ascensore*: | assente. |
| *Montascale*: | assente. |
| *Citofonico*: | tipologia: audio, condizioni: discrete, 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. |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| *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: rete pubblica: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità. |
| *Idrico*: | tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, 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 a gas installata in cucina, alimentazione: metano di città, diffusori: radiatori in alluminio con tubazioni in rame, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità. |
| *Ventilazione:* | 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 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.**)

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 2^ semestre 2023, da € 1.550,00 a € 2.300,00 al $m^2$ (abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.367,00 ad € 2.038,00 al $m^2$ (abitazioni in stabili di 2^ fascia - stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.200,00 ad € 1.500,00 al $m^2$ (abitazioni – da ristrutturare);

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad **€ 1.800,00 al $m^2$**.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 10.3. Valutazione corpi

**Appartamento**

*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 al piano primo | 73,55 | 1,00 | 73,55 |
| Balcone | 9,06 | 0,50 | 4,53 |
| **TOTALE** | **82,61** | | **78,08** |

sulla base di un prezzo pari ad € 1.800,00 al $m^2$, si ottiene:

| | |
|---|---|
| - Valore corpo: | € 140.544,00 |
| - Valore accessorio: | --- |
| - Valore complessivo intero: | € 140.544,00 |
| **- Valore complessivo diritto e quota (1/1):** | **€** 140.544,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore complessivo intero | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Appartamento al piano primo** | 83 | € 140.544,00 | € 140.544,00 |
| | **TOTALE** | **83** | € 140.544,00 | **€ 140.544,00** |

### 10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Valore complessivo intero: | € 140.544,00 |
| Abbattimento del valore del 15% per mancanza disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 31.03.2029: | € 21.081,60 |
| 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..): | € 11.946,24 |

### 10.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 108.000,00**

Rimini, 08.10.2024

Il Perito stimatore

**Ing. Nader Payman**

**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
   - 2.1. visura C.F.
   - 2.2. planimetria
   - 2.3. quadro dimostrativo con elenco subalterni
   - 2.4. visura C.T.
   - 2.5. estratto di mappa C.T.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 727 del 22.09.1948
   4.2. licenza edilizia n. 179 del 10.09.1966
   4.3. licenza edilizia n. 346 del 01.07.1968
   4.4. licenza edilizia (variante) n. 158 del 25.06.1969
   4.5. abitabilità/usabilità n. 11 del 16.01.1970
   4.6. condono L. 47/85 – sanatoria n. 1716/B, presentata il 29.04.1986, rilasciata il 17.03.1993 con elaborato grafico
5. altra documentazione
   5.1. atto notarile di provenienza
   5.2. estratto per riassunto dell'atto di nascita
   5.3. comunicazione agenzia entrate per eventuali contratti di locazione
   5.4. contratto di locazione
   5.5. comunicazione dell'amministratore condominiale
   5.6. regolamento condominiale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009