



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da



contro



N. Gen. Rep. 0040/2022

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giannantonio Pennino



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini
Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465
C.F.: ZGHSE61B07H294X - P.Iva: 01924030404



con studio in Rimini (RN)
Cellulare: 3356183834
Email: s.zaghini@alice.it - stefano.zaghini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini



PREMESSA

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda due unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare residenziale/commerciale sito in Rimini (RN) Viale Regina Elena n. 54.

Ai fini di stima le singole unità catastali vengono valutate in unico lotto.

Fog. 75 – Mapp. 273 – Sub. 34 - Appartamento (categoria A/2)

Fog. 75 – Mapp. 273 – Sub. 18 - Deposito (categoria C/2)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Rimini (RN) Viale Regina Elena n. 54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il lotto identifica due unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare con fronte su Viale Regina Elena e retro con affaccio vista mare, aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- A. Appartamento
- B. Deposito

A. Appartamento sito in Rimini (RN) Viale Regina Elena n. 54 in ragione di piena proprietà:

- ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale: ***** , per la quota di 1/1.

Il bene fa parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale su parte del piano terra. All'unità, posta al piano terra, si accede dall'ampio vano scala centrale ove si trovano le due scale e relativi ascensori che collegano tutti i piani del complesso.

L'appartamento si sviluppa sul lato sinistro dell'ingresso condominiale e risulta composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno cieco e camera.

Dal soggiorno si accede tramite piccola rampa scivolo alla corte esclusiva che risulta pavimentata con eccezione di una striscia di terreno lungo i confini ove è presente siepe a protezione della privacy.

L'altezza interna dei locali è di circa 2,83 mt. ad eccezione dell'ingresso che risulta controsoffittato ad una altezza pari a circa 2,46 mt.

Entrambe le aperture finestrate risultano avere inferriate apribili.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

- ✓ Locali a residenza piano terra **per circa 49,35 mq.**
- ✓ Corte esclusiva **per circa 28,86 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Regina Elena n. 54:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati:

- Foglio 75, mappale 273, subalterno 34, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, posto al piano T (scala A), Superficie catastale totale: 54 m², Totale escluse aree scoperte **: 52 m² - rendita: 632,66 euro.

Intestata a:

- ***** proprietà per 1/1.

Coerenze: Sub.33, Sub.84, Sub.87, Sub.80 (B.C.N.C.) salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- Foglio 75, mappale 273, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2012.

Coerenze: Map. 272, Viale Regina Elena, Via I Clowns 1970, Map. 1911, salvo altri.

B. Deposito posto in Rimini (RN) Viale Regina Elena n. 54 in ragione di piena proprietà:

- ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale: ***** , per la quota di 1/1.

Il bene si sviluppa al piano seminterrato. Trattasi di locale di ridotte dimensioni pari a circa 0,91 x 1,54 mt. con altezza interna di circa mt. 2,45. Il locale risulta avere pavimentazione in cls, muri intonacati al grezzo, l'illuminazione naturale avviene tramite apertura su bocca di lupo.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

All'unità si accede internamente tramite il vano scala denominato "B" ed esternamente dalla rampa scivolo di accesso al piano seminterrato posta sul retro del fabbricato.

Si fa presente che la rampa scivolo è stata realizzata su terreno di proprietà del Comune di Rimini per il quale parte dei condomini (non figura tra essi la parte esecutata) ha dato mandato a legale per ottenere la proprietà per intervenuta usucapione della quota parte dell'area in fregio al lungomare.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

- ✓ Locale accessorio piano interrato **per circa 2,13 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Rimini, Viale Regina Elena n.54:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati:

- Foglio 75, mappale 273, subalterno 18, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 1 m² – Superficie catastale 3 m², posto al piano S1 (scala B) - rendita: 7,85 euro.

Intestato a:

- ***** proprietà per 1/1

Coerenze: Sub. 17, Sub. 19, Sub.80 (B.C.N.C.), salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- Foglio 75, mappale 273, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2012.
Coerenze: Map. 272, Viale Regina Elena, Via I Clowns 1970, Map. 1911, salvo altri.

Non è possibile stabilire l'anno di costruzione del fabbricato in quanto i primi progetti reperiti (diniegati) sono del 1973 ma riguardano interventi su immobile già esistente.

Nel 1983 è stata presentata domanda di condono edilizio che riguardava anche il cambio di destinazione d'uso da colonia a residenza/commercio. Nel 1990 è stato presentato l'ultimo progetto che prevedeva interventi di una certa rilevanza sul complesso immobiliare cui appartengono i beni oggetto di procedimento.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare).

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure aggiornate N.C.E.U.
- Planimetrie catastali
- Dimostrazioni grafiche dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- ***** nata a ***** il **/**/**** risulta coniugata.

Risulta annotazione su estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio:

"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona	Le unità sono poste in adiacenza al lungomare centrale di Rimini, zona a vocazione mista (turistica e residenziale) con presenza di residenze e strutture ricettive nelle vicinanze del nuovo Parco del Mare che caratterizza il litorale riminese.
Servizi della zona	I beni in oggetto si collocano nella fascia litoranea, in prima linea. La zona è dotata di tutti i servizi sia di tipo residenziale che di tipo turistico con ampia scelta di esercizi commerciali.
Caratteristiche delle zone limitrofe	La zona immediatamente adiacente il fabbricato è a vocazione mista residenziale e turistica.
Collegamenti pubblici	La zona è facilmente accessibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici. Il centro storico di Rimini dista circa 3 km, la stazione centrale dista circa 2,5 km, l'Aeroporto Fellini circa 6 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari vengono utilizzate dai Sig.ri ***** e ***** in forza di contratto di locazione abitativa di natura transitoria registrato a Rimini (TG3) il 25/07/2022 numero 5979, serie 3T.

Di seguito si riportano alcuni stralci delle condizioni di contratto:

- ✓ 1. Durata
Il contratto è stipulato per la durata di mesi dodici dal 01/05/2022 al 30/04/2023, allorché, cessa senza bisogno di alcuna disdetta. E' facoltà ... omissis.... un mese prima.
- ✓ 3 Canone
Il canone di locazione per l'intera durata del contratto, è convenuto in Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) importo che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di euro 200,00 (duecento/00) entro il giorno due di ogni mese, al domicilio del locatore. In ogni caso...omissis..... risoluzione del contratto ipso jure.
- ✓ 6 Oneri accessori e Spese Condominiali
Sono a carico del conduttore le spese per energia elettrica e gas, le spese per il servizio di smaltimento rifiuti e le spese condominiali.

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali (Responsabilità, Subaffitto ecc.) precisando che la descrizione dei beni locati fa riferimento oltre che all'unità abitativa anche a cantina e posto auto scoperto identificando il tutto come bene censito al Fog. 75 particella 273 sub. 34. Il subalterno catastalmente identifica però solo l'appartamento con annessa corte esclusiva. Si ritiene che l'indicazione di "cantina" possa riferirsi al deposito che però è autonomamente censito al Fog.75 particella 273 Sub. 18.

Non è possibile invece individuare il posto auto.

Il contratto registrato è stato stipulato posteriormente alla data di pignoramento e pertanto non è opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

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.

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **"Banca Popolare Valconca - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"** contro *****
a firma di Notaio Alberto Parisio in data 11/03/2009 ai nn. Rep. 38678, Racc. 8940, iscritta a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 13/03/2009 ai nn. R.P. 823 / R.G. 4428.

Importo ipoteca: 300.000,00

Importo capitale: 200.000,00

L'ipoteca grava su entrambe le unità oggetto di stima.

L'ipoteca è stata oggetto delle seguenti annotazioni:

- **Annotazione** n. R.G. 14295 R.P.2369 del 07/11/2014. Modifica durata di mutuo.

- **Annotazione** n. R.G. 14296 R.P.2370 del 07/11/2014. Variazione del tasso di interesse.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **"Banca Popolare Valconca della Provincia di Rimini, Società Cooperativa per Azioni"** contro *****
a firma di Notaio Mariangela Di Taranto in data 18/07/2012 ai nn. Rep. 11260 Racc. 2943, iscritta a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 19/07/2012 ai nn. R.P.1568 / R.G.10070.

Importo ipoteca: 82.500,00

Importo capitale: 55.000,00

L'ipoteca grava su entrambe le unità oggetto di stima.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** contro *****
a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 22/03/2022 al nn. 721 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 05/04/2022 ai nn. R.P. 3419 / R.G. 5115.

***** elegge domicilio c/o DCM & PARTNERS Srl con sede in Via Olmetto 17 – Milano.

*** ora rappresentata da Avv. Giuseppe Abenavoli , PEC

giuseppeabenavoli@avvocatinapoli.legalmail.it .

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 964,00 di cui € 364,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 82.500,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 964,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 24/11/2022 è **allegato al numero 3**.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento all'elaborato grafico allegato alla Variante a Concessione di Edificare Prog. 105/1990 del 09/02/1990.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Si rileva la realizzazione di controsoffitto in cartongesso nell'ingresso. Ad oggi la posa di controsoffitti rientra tra le opere che si possono realizzare in edilizia libera ma non potendo stabilire con certezza la data di realizzazione si ritiene che per la regolarizzazione debba essere presentata Cila in Sanatoria.
- Lievi difformità nelle misure lineari/altezze dei vani.
- Diversa rappresentazione della recinzione della corte esclusiva.
- Realizzazione di rampa scivolo di accesso tra l'appartamento e la corte.
- Realizzazione di contro parete contro il vano ascensore.
- Realizzazione di muretto in blocchi in porzione della recinzione.
- Finestra del deposito di dimensioni inferiori.

Le difformità indicate alle lettere b) - c) - g) possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis L.R. 23/2004, per le rimanenti occorre presentare CILA in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

La sanzione per le difformità rilevate è di 1.000,00 euro oltre le spese tecniche. Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e di precedenti esperienze professionali e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

Si ritiene che le planimetrie catastali depositate presentino lievi difformità non sostanziali che non vanno ad incidere sulla rendita catastale per cui non necessita aggiornamento catastale.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le unità fanno parte di condominio denominato "Residence Regina". Per le unità che compongono vengono evidenziate in comunicazione dell'Amministrazione condominiale le seguenti pendenze e note:

Unità censita al Fog. 75 – Mapp. 273 – Sub. 34

Spese ordinarie consuntivo 2020 - 2021: € 2.189,63

Spese ordinarie consuntivo 2021 - 2022: € 684,96

Spese ordinarie preventivo 2022 – 2023: € 720,86

Unità censita al Fog. 75 – Mapp. 273 – Sub. 18

Spese ordinarie consuntivo 2020 - 2021: € 0,00

Spese ordinarie consuntivo 2021 - 2022: € 8,12

Spese ordinarie preventivo 2022 – 2023: € 9,24

Vi sono spese straordinarie deliberate in data 30.07.2022 per complessivi euro 289.575,15 di cui a carico delle unità:

Unità censita al Fog. 75 – Mapp. 273 – Sub. 34

Spese straordinarie di gestione immobile € 3.046,33

Unità censita al Fog. 75 – Mapp. 273 – Sub. 18

Spese straordinarie di gestione immobile € 55,02

Risulta esistenza di "ricorso per D.I. R.G. 1744/2013 Tribunale di Rimini" e nuovo "Ricorso per D.I." in fase di deposito.

Si evidenzia che le utenze comuni riguardano la fornitura di acqua potabile con presenza di sotto-contatori.

Dichiarazione di Amministratore Condominiale e Regolamento Condominiale sono **Allegati al n. 5.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Unità immobiliare (appartamento) identificata con il Sub. 34:

***** nata a ***** il **/**/****, Codice fiscale: *****
*****, proprietaria per l'intero dal 28/06/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Fernando Maria Pelliccioni in data 28/06/1990, Rep. 57755, Racc. 9006, iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 05/07/1990 ai n. R.P. 4043, R.G. 5449. **Ante Ventennio.**

Unità immobiliare (deposito) identificata con il Sub. 18:

***** nata a ***** il **/**/****, Codice fiscale: *****
*****, proprietaria per l'intero dal 15/05/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Guastamacchia di Forlì in data 15/05/1993, Rep. 74588, Racc. 5379, iscritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 20/05/1993 ai n. R.P. 2574, R.G. 3531. **Ante Ventennio.**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

6.2. Precedenti proprietari

- **Unità immobiliare (appartamento) identificata con il Sub. 34:**
***** codice Fiscale e Partita Iva n. ***** proprietaria per l'intero fino al 28/06/1990. **Ante Ventennio.**
- Unità immobiliare (deposito) identificata con il Sub. 18:**
***** ***** codice Fiscale e Partita Iva n. ***** proprietaria per l'intero fino al 15/05/1993. **Ante Ventennio.**

7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ **Concessione Edilizia Prog. n. 293/77 del 25/05/1977** - Manutenzione ordinaria sistemazione interna, ect.
- ✓ **Concessione Edilizia Prog. n. 1126/79 del 03/09/1980** - Ristrutturazione di colonia estiva per il soggiorno dei fanciulli.
- ✓ **Variante a Concessione Edilizia Prog. n. 1526/81 del 02/12/1981** - Ristrutturazione di colonia estiva per il soggiorno dei fanciulli.
- ✓ **Concessione Edilizia Prog. n. 1342/87 del 18/11/1988** - Ristrutturazione edilizia di fabbricato urbano con completamento e suddivisione di negozio in 4 unità.
- ✓ **Concessione in Sanatoria n. 48 del 03/11/1988** - Ampliamento fabbricato con realizzazione di piano interrato e di nuovi balconi con cambio destinazione a residenziale a commerciale.
- ✓ **Concessione Edilizia Prog n. 105/90 del 09/02/1990** - Ristrutturazione edilizia di fabbricato urbano con completamento e suddivisione di negozio in 4 unità.
- ✓ **Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n. 17/90 del 30/03/1990.**
Si rileva che non è stato possibile reperire il progetto iniziale di costruzione. Nell'elenco sopra riportato non vengono menzionate le pratiche edilizie presentate che hanno avuto diniego.

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto-.

A – Appartamento

Il bene, posto al piano terra di complesso immobiliare, si sviluppa sul lato sinistro dell'ingresso condominiale e risulta composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno cieco e camera. L'unità ha corte esclusiva.

Il tutto sito in Rimini, Viale Regina Elena n. 54, in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

Non è possibile determinare l'anno di prima realizzazione del fabbricato, il primo progetto reperibile, pur diniegato, è del 1973.

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 22/02/2013 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "E"**.

Si fa presente che la validità di tale attestazione decade il 22/02/2023.

Allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tav. 1.8 e ricade nella Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art.59)".

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfici Abitative piano terra	Sup. reale lorda	49,35	1,00	49,35
Superficie accessoria corte esclusiva	Sup. reale lorda	28,86	0,10	2,89
Totale mq.				52,24

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato
Fondazioni:	In cemento armato
Solai:	I solai sono in latero-cemento.
Copertura:	Piana

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	Le finestre risultano avere infissi in alluminio con vetrocamera e tapparelle in PVC, oltre a inferriate apribili.
Pareti esterne:	L'edificio risulta tinteggiato.
Pavim. Esterna:	La corte esclusiva è pavimentata con mattonelle in graniglia.
Pavim. Interna:	Pavimentazione in gres porcellanato e/o monocottura, rivestimenti in ceramica.

Impianti:

Antifurto:	Non presente
Aria Condizionata:	Presente mediante split a parete nella camera da letto.
Termico:	Riscaldamento autonomo mediante termosifoni alimentati da caldaia a gas di rete installata nell'angolo cottura.
Elettrico:	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
Idrico:	Sottotraccia. L'utenza è di tipo condominiale con presenza di sotto contatori.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Appartamento censito N.C.E.U. Comune di Rimini - Fog. 75 - Map. 273 - Sub. 34				
Piano Terra				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	5,41	2,46	/	Buono
Soggiorno/Cucina	18,38	2,83	O	Buono
Disimpegno	2,05	2,83	/	Buono
Bagno	3,74	2,82	/	Buono
Camera	12,96	2,83	O	Buono
Totale Appartamento	42,54			
Corte Esclusiva	28,86		N/S/O	Buono
Totale Corte	28,86			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

B – Deposito

Il bene si sviluppa al piano seminterrato. Trattasi di locale di ridotte dimensioni con illuminazione naturale tramite apertura su bocca di lupo.

Deposito facente parte di complesso immobiliare sito in Rimini, Viale Regina Elena n. 54 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

Non è possibile determinare l'anno di prima realizzazione del fabbricato, il primo progetto reperibile, pur diniegato, è del 1973.

Attestazione di Prestazione Energetica

Unità immobiliare non soggetta ad attestazione di certificazione energetica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è ricompreso nella Tav. 1.8 e ricade nella Zona "AUC-T2 ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (Art. 59)".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito	Sup. reale lorda	2,13	0,50	1,07
	Sup. reale lorda	2,13		1,07

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato
Fondazioni:	In cemento armato
Solai:	I solai sono in latero-cemento
Copertura:	Piana

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni:	Porta in lamiera
Pavim. Interna:	Gettata in cls

Impianti:

Elettrico:	Presente.
------------	-----------

Si precisa che non sono state reperate le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Deposito al piano interrato censito N.C.E.U. del Comune di Rimini Fog. 75- Map. 273 - Sub. 18				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Deposito	1,40	2,45	S	Sufficiente
Deposito	1,40			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2022 riporta per le abitazioni di tipo "abitazioni civili" (con uno stato conservativo Normale) ubicate in zona C2 (Semicentrale/ LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE) valori compresi tra euro 2.100,00 ed euro 2.900,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a novembre 2022 per la zona "LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE" cita valori compresi tra euro 2.116,00 ed euro 3.160,00 a metro quadrato per Abitazioni in stabili di 1 fascia.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima, in considerazione della posizione e della dimensione ridotta dei beni particolarmente apprezzata sul mercato immobiliare locale legato al turismo, nonché della presenza della corte esclusiva si è ritenuto corretto procedere ad una verifica dei valori correnti presso Agenzie immobiliari in loco al fine di avere una valutazione per immobili simili. Per immobili di tale dimensione e localizzazione il valore espresso dalle Agenzie è compreso tra euro 3.200,00 ed euro 3.800,00 a mq.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene congruo di attribuire ai beni un valore unitario pari a euro 3.500,00 a mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

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
Appartamento	52,24	3.500,00	€ 182.840,00
	52,24		€ 182.840,00

- Valore corpo:	€ 182.840,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 182.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 182.840,00

B. Deposito

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
Deposito	1,07	3.500	€ 3.745,00
	1.07		€ 3.745,00

- Valore corpo:	€ 3.745,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.745,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 3.745,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda escluso corti	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	52,24	€ 182.840,00	€ 182.840,00
B	Deposito	1,07	€ 3.745,00	€ 3.745,00
			€ 186.585,00	€ 186.585,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 186.585,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 18.658,50



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 168.000,00
--	--------------

Relazione lotto 001 creata in data 07/12/2022
Codice documento: 0040/2022

La presente relazione si compone di 13 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazione di Prestazione Energetica



Con Osservanza.
Rimini, 7 Dicembre 2022

Il Tecnico
Stefano Geom. Zaghini



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

