

**TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

Promossa da

Banca Popolare Valconca S.p.A in A.S.

contro

N. Gen. Rep. **136/2023**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario Avv. Massimo Battistini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1



*Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRG LGU 55H09 F715A – P. Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (RN) - Via Veneto n. 30
telefono: 0541 641184
cellulare: 335 6346518
e-mail: luigi.sorgente@alice.it
pec: luigi.sorgente@archiword1pec.it*

Beni in Riccione (RN), Corso F.lli Cervi n. 311

Lotto Uno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Riccione, Corso F.lli Cervi n. 311, e precisamente:
- Appartamento al piano primo e sottotetto, avente accesso dal civico 311, con ingresso indipendente al piano terra, suddiviso in:
 - Al piano primo: ingresso da vano scala su disimpegno, camera matrimoniale, bagno, cucina e soggiorno;
 - Al piano sottotetto: disimpegno, bagno, cameretta e due camere matrimoniali;
 - Garage/deposito al piano interrato,

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, riassumibili essenzialmente in:

- Corte comune (sub.11)

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 226,73 di cui circa m² 140,11 (abitazione), circa m² 83,62 (deposito).

Identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati

Intestato:

- ***** nata a Riccione (RN) il 23/03/1960, c.f. ***** , Proprietà per 1/2.
- ***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, c.f. ***** , Proprietà per 1/2.

Unità immobiliare:

- Foglio 11, particella 2308, **subalterno 7**, Z.C. 2, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 56 m², Superficie Catastale Totale: 64 m², Rendita €. 228,48.
Corso F.lli Cervi n. 311 - piano: S1
Coerenze: sub.9, salvo altri e come in fatto
- Foglio 11, particella 2308, **subalterno 9**, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 98 m², Totale: escluse aree scoperte 91 m², Rendita €. 488,05.
Corso F.lli Cervi n. 311 - piano: S1-1-2
Coerenze: sub.7, sub.10, salvo altri e come in fatto
- Foglio 11, particella 2308, **subalterno 11**, B.C.N.C.

Catasto Terreni

Foglio 11, particella 2308, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 214.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000.

ALL. 2

Alla verifica eseguita dallo Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

I debitori risultano:

LOTTO 1

- ***** nata a Riccione il 20/03/1960, c.f. *****, proprietà per 1/2, coniugata in regime di separazione dei beni.

Dal 13 Settembre 2018 i coniugi ***** nato a Rimini il 11 Agosto 1941 e ***** nata a Riccione il 20 Marzo 1960, coniugati a Riccione il 26 Giugno 1993, risultano separati.

- ***** nato a Riccione il 14/07/1958, c.f. *****, proprietà per 1/2, coniugato in regime di separazione dei beni.

ALL.5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico medio con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (discreto), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche sono: Rimini, Repubblica di San Marino, paesi della Valmarecchia e Valconca.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto internazionale di Rimini (5), autobus di linea (0,1), autostrada (2,0), stazione ferroviaria (0,7), porto (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 21/03/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Massimo Battistini e nel successivo sopralluogo eseguito il 30/05/2024, l'immobile è risultato occupato da ***** e famiglia, senza titolo.

ALL. 5

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. Patti: **Nessuno**

4.1.5. Servitù: **Nessuno**

LOTTO 1

4.1.6. *Convenzioni urbanistiche: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare di Ancona** con sede a Jesi (AN) (*domicilio ipotecario: Jesi, via Don Battistoni n.4*), C.F. 00078240421, contro:
***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, proprietà per la quota di 1/4,
***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, proprietà per la quota di 1/4,
***** nata a Gemmano (RN) il 05/03/1937, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2;
In forza di atto pubblico a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani notaio con sede a Rimini del 31/01/2007, Rep. n. 23979/8883, trascritta a Rimini il 05/02/2007 al **R.P. 445** e R.G. 2317.
importo ipoteca: € 600.000,00
importo capitale: € 400.000,00
Gravante sui beni: C.F. Fg. 11, p.lla 2308, sub. 9, sub. 7 e sub. 8.
- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni** con sede a Morciano di Romagna (RN) (*domicilio ipotecario: Morciano di Romagna, via Bucci n.61*), C.F. 00125680405, contro:
***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,
***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,
***** nata a Gemmano (RN) il 05/03/1937, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/2;
Debitore non datore di ipoteca ***** con sede a Rimini C.F. 01309270401.
In forza di atto pubblico a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani notaio con sede a Rimini del 12/04/2011, Rep. n. 30689/13096, trascritta a Rimini il 19/04/2011 al **R.P. 1333** e R.G. 5771.
importo ipoteca: € 262.500,00
importo capitale: € 175.000,00
Gravante sui beni: C.F. Fg. 11, p.lla 2308, sub. 9, sub. 7 e sub. 8.
- Annotazione a Iscrizione (formalità di riferimento Iscrizione R.P. 1333 del 19/04/2011) – Allungamento durata di mutuo a favore di **Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni** con sede a Morciano di Romagna (RN) (*domicilio ipotecario: Morciano di Romagna, via Bucci n.61*), C.F. 00125680405, contro:
***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, terzo datore di ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,
***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, terzo datore di

LOTTO 1

ipoteca, proprietà per la quota di 1/4,
***** nata a Gemmano (RN) il 05/03/1937, C.F. *****, terzo datore di
ipoteca, proprietà per la quota di 1/2;
In forza di atto pubblico a firma del Dott. Giovanni Santagata notaio con
sede a Rimini del 30/03/2015, Rep. n. 264015/4303, trascritta a Rimini il
07/04/2015 al **R.P. 634** e R.G. 4002.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
Banca Popolare Valconca Soc. Coop. per Azioni con sede a Morciano di
Romagna (RN) C.F. 00125680405, contro:

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, C.F. *****, terzo datore di
ipoteca, proprietà per la quota di 1/2,
***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, C.F. *****, terzo datore di
ipoteca, proprietà per la quota di 1/2,
in forza di Atto Giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 16/10/2023,
Rep. 2975, trascritto a Rimini il 03/11/2023 al **R.P. 11831** e R.G. 16749.
Gravante sui beni: C.F. Fg. 11, p.lla 2308, sub. 9, sub. 7 e sub. 8.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Intervenuti: Nessuno*

Per la cancellazione/restrizione 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.

<i>Formalità</i>	<i>Importo</i>	<i>0,005 (min 200,00)</i>	<i>Diritto fisso</i>	<i>Costo Totale</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.445</i>	<i>€ 600.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.1333</i>	<i>€ 262.500,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Pignoramento R.P. 11831</i>		<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Totale Generale</i>				<i>€ 364,00</i>

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 delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della
restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 23.01.2023.

ALL. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico – edilizia:*

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo
stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi del 21/03/2024 e
03/05/2024, sono emerse le seguenti difformità:

LOTTO 1

- 1) Presenza di parete in vetro sul vano scala al piano terra, creante locale loggia;
- 2) Piano interrato difforme dallo stato di fatto per avvenuta divisione e formazione di locali;
- 3) Piano sottotetto presenza di pareti divisorie e realizzazione di camere da letto, prive di requisiti di abitabilità, presenza di lucernai privi di autorizzazione;
- 4) Nei progetti reperiti risultano diverse incongruenze dimensionali da regolarizzare.

Per la regolarizzazione delle sopra esposte irregolarità dovrà essere inoltrata pratica in sanatoria da concordare con l'Ufficio tecnico comunale. Trattandosi di modifiche interne si ritiene che i costi, che incorrono a carico dell'aggiudicatario e verranno messi in detrazione al valore dell'immobile, siano di circa € 7.500,00.

Note: nell'elaborato grafico allegato alla pratica di Condonò n.473 del 11/12/1992 vengono riportate altezze del piano interrato difforme dallo stato di fatto.

Sarà cura dell'aggiudicatario verificare la possibilità di regolarizzazione, in virtù delle novelle normative vedasi le "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" "Decreto Salva-casa 2024.

La consistenza delle difformità andrà comunque verificata con le tolleranze previste per legge e un rilievo dell'intero fabbricato.

Si precisa che:

- *le considerazioni di cui sopra sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico, condominiale e distanze dai fabbricati confinanti;*
- *rimane onere della parte interessata all'acquisto o dell'aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico 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 fabbricato e/o delle parti comuni.*

4.3.2. *Conformità catastale:*

sono emerse difformità tali da incidere sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedasi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), **è necessario** eseguire l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

LOTTO 1

- 1) piano sottotetto creazione di pareti divisorie e lucernai;
- 2) piano interrato diversa suddivisione interna.

Per la sua regolarizzazione si dovrà procedere con le seguenti pratiche:
Denuncia di variazione DOCFA per aggiornamento di n.3 planimetrie il cui costo pari ad €. 350,00, per un totale di €. 1.050,00 oltre diritti e oneri pari a €. 150,00.

Modifica quadro dimostrativo per un costo pari a €. 400,00.

Il costo totale per la regolarizzazione risulta di €. 1.450,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Relativamente al condominio: non presente

6. A.P.E. (Attestazione della Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato risulta non dotato di A.P.E..

Lo stimatore richiederà in sede di udienza l'autorizzazione a produrlo all' Ill. mo G.E.

Il costo sarà di €. 250,00.

7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

Dal 10.11.2018 all'attualità;

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, c.f. *****, proprietà per 1/2,

***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, c.f. *****, proprietà per 1/2,

in forza di Denuncia di Successione di ***** deceduta il 10.11.2018 atto amministrativo del 05.12.2019 rep. 344209/88888/19, trascritto a Rimini il 06.12.2019 R.P. 12524 R.G. 18478

7.2 Precedenti proprietari:

Dal 14.07.1966 al 24.07.1992;

***** nato il 02.07.1927 a Coriano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

***** nata il 05.03.1937 a Gemmano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

in forza di atto di compravendita del 14.07.1966, n° rep. 64.046/3708 del Notaio Giulio Leziroli, registrato a Rimini il 27.07.1966 al n.1858 mod. I, trascritto a Forlì il 02.08.1966 R.P. 6805 R.G. 9517, contro ***** nata a Cattolica il 14.01.1910, ***** nato a Riccione il 04.11.1942 e ***** nata a Coriano il 05.06.1915.

Nota: oggetto della compravendita risulta un lotto edificabile, fg 11 p.lla 436/b di mq 202

Dal 10.02.1967 al 24.07.1992

***** nato il 02.07.1927 a Coriano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

***** nata il 05.03.1937 a Gemmano, C.F. ***** per la quota di 1/2,

in forza di atto di compravendita del 10.02.1967, n° rep. 66.296/3802 del Notaio Giulio Leziroli, registrato a Rimini il 21.02.1967 al n° 666 mod. I, trascritto il 23.02.1967 R.P. 2384 R.G. 3208, contro ***** nata a Cattolica il 14.01.1910.

Nota: oggetto della compravendita risulta una piccola striscia di terreno, fg 11 p.lla frazionata n.436/b di mq 12.

LOTTO 1

Dal 24/07/1992 al 10/11/2018

***** nata a Riccione (RN) il 20/03/1960, c.f. *****, proprietà per 1/4,
***** nato a Riccione (RN) il 14/07/1958, c.f. *****, proprietà per 1/4,
***** nata il 05.03.1937 a Gemmano, C.F. ***** per la quota di 1/2
in forza di Denuncia di Successione di ***** (proprietà per 1/2) deceduto il
24.07.1992 registrata a Rimini il 28.12.1992 n. 9 vol. 497, trascritta a Rimini il
30.05.1992 R.P. 2961 R.G. 5422
Nota: soggetti a favore i due figli, rinuncia all'eredità del coniuge ***** con atto
del 11.11.1992 registrato il 16.11.1992 n. 3097 serie 4.
Accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani del
12/04/2011 rep. 30689/13096 trascritta a Rimini il 19/04/2011 R.P. 3242 R.G.
5770

8. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione Prat. Costr. N. 179 Gen. N. 16700/ap. del 04/08/1966
Abitabilità n.140 del 31/08/1967
Sanatoria opere edilizie abusive L.47/85 n.473 del 11/12/1992

ALL.4

Descrizione appartamento con autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Riccione, Corso F.lli Cervi n. 311, e precisamente:

- Appartamento al piano primo e sottotetto, avente accesso dal civico 311, con ingresso indipendente al piano terra, suddiviso in:
 - Al piano primo: ingresso da vano scala su disimpegno, camera matrimoniale, bagno, cucina e soggiorno;
 - Al piano sottotetto: disimpegno, bagno, cameretta e due camere matrimoniali;
- Garage/deposito al piano interrato,

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge e destinazione, riassumibili essenzialmente in:

Corte comune (sub.11)

L'edificio è stato costruito nel 1966.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 226,73 di cui circa m² 140,11 (abitazione), circa m² 83,62 (deposito).

L'appartamento al piano primo ha una altezza interna di circa m 2,78, al piano sottotetto varia da un minimo m 0,85 ad un massimo di m 2,35 circa. Il deposito al piano interrato ha una altezza interna diversa nei vari locali da minimo m 1,71 ad un massimo di m 2,45 circa.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

Destinazione urbanistica:

Nel RUE del Comune di Riccione approvato con Delibera Consiglio Comunale n.57 del 11/08/2008, testo coordinato Luglio 2018, l'immobile nelle ricade in:

Centro storico – zona STOR (art. 4.1.1)

Scheda centro storico n.11 – sottocategoria di tutela 3.1 – art.2.17 c.26

LOTTO 1

28. I tipi di intervento effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- MO, MS, RRC, D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni incongrue, CD ed RE estesa alla demolizione integrale del fabbricato preesistente e successiva ricostruzione fedele delle sole facciate fronte strada, con possibilità altresì di inserire in interrato i parcheggi privati pertinenziali nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati, entro il perimetro dell'area di sedime preesistente; in presenza di superfetazioni o parti incongrue dell'edificio principale, è prescritta la loro demolizione con recupero della ST preesistente all'interno del piano interrato; in tal caso la sagoma di detto piano potrà sbordare sino a mt. 1,50 da quella del piano terra soprastante e nel rispetto delle prescrizioni previste dal presente RUE; altresì sulle unità edilizie con destinazione d'uso b1.a e b1.b, nei casi di riconferma o trasformazione fra di loro dei medesimi usi b1.a e b1.b, con il presente intervento di tipo RE è consentito realizzare in interrato quanto previsto alla lettera a) del comma 6 dell'art. 4.3.4 ed inoltre è consentito realizzare quanto previsto alla lettera b) del comma 6 dell'art. 4.3.4 anche congiuntamente ad interventi di tipo AM.

ALL. 4

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE

Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Deposito	75,88	max 2,45 min 1,71		sufficienti
Sup. netta mq.	75,88			
Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	4,76	2,78		buone
Cucina	12,53	2,78		buone
Soggiorno	18,35	2,78		buone
Camera	14,22	2,78		buone
Bagno	4,85	2,78		buone
Vano scala	6,81	/		buone
Sup. netta mq.	46,75			
Locali al piano sottotetto	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	7,15	max 2,30 min 1,23		buone
Camera	18,25	max 2,20 min 0,85		buone
Camera	12,64	max 2,35 min 1,35		buone
Ripostiglio	9,44	max 2,30 min 0,85		buone
Bagno	5,27	max 1,83 min 0,85		buone
Sup. netta mq.	52,74			
Sup. netta TOT. mq.	175,38			

Documentazione fotografica

ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

LOTTO 1

- Struttura portante:* dal Certificato di idoneità statica depositato all'interno della pratica di Condonò si evince che la struttura portante è costituita da:
lungo i muri perimetrali da muratura portante da due teste in mattoni pieni, all'interno da muratura di spina da due teste in direzione trasversale e da due telai in c.a. in senso longitudinale (di cui uno parziale fino al piano rialzato), condizioni: discrete.
- Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a multi acque con lucernai, struttura materiale: legno, condizioni: buone.
- Scala:* materiale: c.a e marmo, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a battente con doppio vetro, materiale: pvc, condizioni: buone.
Protezione – tipologia: tapparelle in pvc, condizioni: sufficienti.
Banchine – materiale: marmo, condizioni: buone.
Piano sottotetto - lucernai in legno, condizioni: scarse
- Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno; condizioni: buone.
- Manto di copertura:* tegole
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: scarse. Si denotano alcune parti ammalorate da scrostamenti.
- Pavim. Interna:* materiale: marmo, piastrelle di ceramica e legno (piano sottotetto), condizioni: buone;
battiscopa, materiale: marmo, ceramica e legno, condizioni: buone;
Bagni, materiale ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: a doppia anta con anta fissa in metallo e vetro, materiale: metallo, condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico:* SI, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita.
- Condizionamento:* SI, condizioni: buone
- Gas:* tipologia: città, alimentazione: rete di distribuzione: condizioni: non verificabili, conformità non fornita.
- Elettrico:* tipologia: tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita.
- Energia solare:* Non risulta.
- Fognatura:* rete di smaltimento: pubblica, condizioni: in verificabili, conformità: non fornita.
- Idrico:* tipologia: rete comunale, condizioni: buone, conformità: non fornita.
- Telefonico:* SI, tipologia: a rete, condizioni: buone, conformità: non fornita.
- Termico:* tipologia: autonomo, caldaia murale installata nel vano scala, alimentazione: metano di rete, diffusori: radiatori, conformità: non fornita. Non fornito lo stato di manutenzione.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. 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, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta. Nella valutazione si è considerato un uso legittimo dell'immobile, data la presenza di camere da letto nel sottotetto prive dei requisiti di abitabilità.

9.2. Fonti di informazione

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

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2023, da € 2.200 a € 3.200 al m² abitazioni tipo economico (stato conservativo normale);
- Borsino Immobiliare, 2024, abitazioni in stabili di media fascia, valore minimo € 2.013,00, medio € 2.422, massimo € 2.831, al m²
- osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 2.500 a € 3.300 al m² (buono stato);

VALORI COMPARABILI:

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità dell'immobile in oggetto.

- Corso F.lli Cervi n. 319, appartamento A3, € 2.417,58/mq., prezzo € 220.000,00, atto R.P. n.d./2023;
- Viale Panoramica n. 2C, appartamento A3, € 3.148,15/mq., prezzo € 170.000,00, atto R.P. n.d./2023;
- Viale Adua n.10, appartamento A3 e garage C6, € 2.912,62/mq., prezzo € 360.000,00, atto R.P. n.d./2023;
- Viale Derna n.9, appartamento A3 e garage C6, € 2.267,44/mq., prezzo € 195.000,00, atto R.P. n.d./2023;
- Viale Tommaseo n.6, appartamento A3 e garage C6, € 2.792,96/mq., prezzo € 230.000,00, atto R.P. n.d./2023

per cui si ritiene, che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 2.700,00/m².

9.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

LOTTO 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione - P.P.	76,52	1,00	76,52
Balcone lato sud e ovest	21,58	0,50	10,79
Balcone lato nord	0,87	0,50	0,43
Terrazzo lato nord	3,50	0,30	1,05
Abitazione - P. Sottotetto h>1,50	40,64	0,50	20,32
Deposito - P. Interrato h min 2,08 h max 2,45	58,04	0,30	17,41
Deposito - P. Interrato h 1,71	25,58	0,10	2,55
TOTALE	226,73		129,07

sulla base di un prezzo pari ad € 2.700,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 348.489,00
- Valore complessivo intero:	€ 348.489,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 348.489,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento con deposito	226,73	€ 348.489,00	€ 348.489,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 348.489,00

A detrarre spese per la regolarizzazione Edilizia:

- pratica edilizia in sanatoria,	€ 7,500,00
	€ 340.989,00

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

€ 34.098,90
€ 306.890,10

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 306.000,00

Riccione, 26 agosto 2024

Lo Stimatore

Arch. Luigi Sorgente

Elenco Allegati:

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 edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia