

TRIBUNALE DI RIMINI ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

•••

contro:

•••

N. Gen. Rep. 000045/2024

Giudice **Dr.ssa Saieva Maria**
Custode Giudiziario **Dott. Montevecchi Nicola**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato: **Geom. Botteghi Michela**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 357
CF: BTMHL75L55H294R - P.Iva 02583790403*

*con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22
telefono: 0541/791895
cellulare: 335/8056532
fax: 0541/791895
email: michela.botteghi@geopec.it
geom.mb@libero.it*

Beni in Rimini (RN), Via Maria Montessori n. 1
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gli immobili in questione sono posti all'interno del Peep Comparto della Gaiofana, unità minima di intervento 3.

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa al piano interrato, sito in Rimini (RN), loc. Gaiofana, in Via Maria Montessori n. 1.

Composto da **autorimessa**:

piano interrato: garage e ripostiglio.

Il garage e il ripostiglio sviluppano una superficie netta complessiva di circa 30,19 mq.

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 144, particella n. 463, subalterno n. 19, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale 30 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita 140,99 €, Via Maria Montessori n. 1, Rimini.

L'immobile posto nella particella n. 463 è stato costituito dalla soppressione della particella n. 392 al catasto terreni.

Intestato a ...

(dati derivanti da Atto del 08/06/2011, Pubblico Ufficiale: D'ausilio Alfredo, Sede: Savignano sul Rubicone, Repertorio n. 138158, assegnazione a socio di cooperativa edilizia, nota presentata con modello unico n. 5475.1/2011, Reparto PI di Rimini in atti dal 29/06/2011).

Confini *autorimessa* piano interrato: autorimessa (subalterno n. 20), area di manovra (bcnc, subalterno n. 44), appartamento (subalterno n. 37), vano contatori e vano scala (bcnc, subalterno n. 48), salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo, sito in Rimini (RN), loc. Gaiofana, in Via Maria Montessori n. 1.

Composto da **appartamento**:

piano secondo: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, camera con bagno, n. 2 logge, veranda (da ripristinare a loggia) e n. 2 balconi.

L'appartamento sviluppa una superficie netta complessiva di circa 92,47 mq, con 16,54 di logge/veranda e con 13,71 mq di balconi.

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 144, particella n. 463, subalterno n. 40, categoria A/3, classe 4, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 120 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 112 mq, rendita 381,15 €, Via Maria Montessori n. 1.

L'immobile posto nella particella n. 463 è stato costituito dalla soppressione della particella n. 392 al catasto terreni.

Intestato a ...

(dati derivanti da Atto del 08/06/2011, Pubblico Ufficiale: D'ausilio Alfredo, Sede: Savignano sul Rubicone, Repertorio n. 138158, assegnazione a socio di cooperativa edilizia, nota presentata con modello unico n. 5475.1/2011, Reparto PI di Rimini in atti dal 29/06/2011).

Confini *appartamento* piano secondo: ascensore (bcnc, subalterno n. 46), appartamento (subalterno n. 41), vano scala (bcnc, subalterno n. 48), appartamento (subalterno n. 34), salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, elenco sub e quadro dimostrativo subalterni, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore è ..., che risulta essere di stato civile libero.

La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico locale residenziale con parcheggio
farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi
Servizi della zona: (buono), spiaggia (buono), centro commerciale (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Rimini, Misano
Adriatico, Cattolica, Coriano, Riccione, San Marino.
Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:
città, colline entroterra,
le attrazioni presenti sono: colline entroterra, centro città.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,60), ferrovia (7,80), porto (10,0), autostrada (6,50).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto sono occupati senza titolo dall'esecutata. Si allega la mail dell'Agenzia delle Entrate del 19/08/2024, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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: Nessuno;*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia in forza di atto del 04/08/2008 ai nn. 37225/8157 a firma del Notaio Dott. Alberto Parisio di Rimini , trascritta il 03/09/2008 ai nn.13733/8160, a carico ..., con sede in Cesena CF 03300890401, a favore del Comune di Rimini con sede in Rimini, CF 00304260409, riguardante i beni in Rimini, identificati al Catasto Terreni al Foglio 144, mappale 392.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ...
domicilio ipotecario eletto a Modena in Via San Carlo n. 8/20 **contro ...** a firma di Notaio Parisio
Alberto di Rimini, atto di compravendita in data 21/05/2009 ai nn.9166/1814, iscritta in data
25/05/2009 ai nn. 39110/9195,
importo complessivo: € 6.690.600,00,
importo capitale: €3.717.000,00,
mutuo durata 18 anni e 6 mesi,
gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Rimini, identificati catastalmente
al foglio n. 144, mappale n. 392.

Annotazioni:

- annotazione nn. 13167/2640 del 09/11/2011, frazionamento in quota,
importo complessivo: € 354.600,00,
importo capitale: € 197.000,00,
rispetto ai beni identificati catastalmente al foglio n. 144, particella n. 463, subalterni n. 19 e n. 40.

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a favore di ..., domicilio ipotecario eletto in via IV Novembre n. 21 Rimini, **contro...** a firma di Tribunale di Rimini in data 04/06/2019 ai nn.1804/13719, iscritta il 04/06/2019 ai nn. 8346/1306, importo complessivo : € 47.190,38
importo capitale : € 23.595,19
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Rimini identificati catastalmente al foglio n. 144, particella n. 463 subalterno n. 19.

Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario a favore di ... domicilio ipotecario eletto in Rimini in Via XXII Giugno 1859 n. 11 presso Avv. Belli Fabrizio **contro ...** a firma di Giudice di Pace di Rimini atto giudiziario in data 13/09/2022, ai nn. 15929/2745, iscritta in data 17/10/2022, rep. 741, importo complessivo: € 5.000,00,
importo capitale: € 2.288,48,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Rimini identificati catastalmente al foglio n. 144, particella n. 463 e subalterno n. 40.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ... contro ..., a firma di Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Rimini in data 26/03/2024 repertorio n. 774 e trascritto in data 24/04/2024 ai nn. 5969/4364,
gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Rimini identificati catastalmente al foglio n. 144, particella n. 463, subalterni n. 19 e n. 40.

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 € 872,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), 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	354.600,00		35,00	35,00
ipoteca legale	47.190,80	0,005	94,00	249,00
ipoteca giudiziale	5.000,00	0,005	94,00	294,00
pignoramento rep.n 774			294,00	294,00
totale				872,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 07/08/2024 è allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 07/10/2024 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto Denuncia di Inizio Attività n. 2156/10 del 13/12/2010 :

- alcune difformità rientranti nelle tolleranze della L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 all'articolo n. 19 bis;
- alcune difformità non rientranti nelle tolleranze quali, a titolo non esaustivo, modifica di tramezzi e spostamento porte interne, le quali risultano realizzate senza titolo, ma sanabili tramite Cila in Sanatoria, con **stima dei costi pari a € 5.000,00 circa**;
- ulteriori difformità edilizie che dovranno essere demolite e di cui dovrà essere ripristinato lo stato di fatto legittimo : ripristino da veranda a loggia, mediante la rimozione degli infissi, ripristino delle altezze interne a m.2,70 , mediante la rimozione dei controsoffitti presenti ad altezza 2,56 mt.circa,

costi per il ripristino stimati in circa € 3.000,00.

I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione /ripristino. La quantificazione del ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da tecnico di sua fiducia. La verifica è stata effettuata solamente sulla u.i. oggetto della procedura. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.

4.3.2. *Conformità catastale: non conforme*

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 10/07/2024, si è potuto riscontrare che non è presente la conformità catastale rispetto lo stato di fatto dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono:

- modifica di tramezzo interno nel soggiorno;
- veranda al posto della loggia dell'angolo cottura/soggiorno.

Pertanto è necessaria la variazione catastale che dovrà essere autorizzata dal Giudice, ed una volta ottenuta l'autorizzazione, la sottoscritta procederà con la redazione delle pratiche, per una **spesa di € 500,00 per la variazione planimetrica al catasto urbano, oltre ai diritti catastali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

È presente l'amministratore condominiale:

Studio Partner s.r.l. con studio in Rimini in Viale Tripoli n. 185 , telefono n. 0541/791119.

Le spese condominiali ordinarie annue (per l'anno 27/09/2023-26/09/2024) ammontano a circa € 1.687,56 per il subalterno n. 40 e € 148,49 + € 49,88 per il subalterno n. 19, **totale € 1.885,93.**

Le spese già deliberate e non ancora scadute ad oggi sono ancora in corso da redigere in quanto il bilancio annuale del condominio termina, come sopra indicato, il 26/09/2024 e quindi ad oggi tutte le rate sono già scadute. Come comunicato dall'amministratore si dovrà tenere conto che essendo il bilancio appena chiuso non sono ancora disponibili tutte le fatture dei fornitori per poter redigere il consuntivo che verrà portato in approvazione della prossima assemblea condominiale.

Le spese condominiali scadute ed insolute ad oggi sono di € 9.661,18 a cui si sommano € 7.235,48 come da "nota spese e compensi di avvocato e contestuale nota di precisazione del credito e contestuale nota di deposito documenti" datata 23.08.2024 dell'avv. Fabrizio Belli che cura il recupero crediti nei confronti della proprietà Nemova.

Si specifica che la somma di € 7.235,48 è determinata sottraendo al totale nella "nota" di cui sopra di euro 9.523,96 la sorte capitale ingiunta con Dec. Ing. N. 741/22 R.G. 1763/22 per euro 2.288,48 che è già riportata in bilancio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

...

proprietaria per 1/1 dal 08/06/2011 ad oggi,

in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del Notaio Dott. D'Ausilio Alfredo di Savignano sul Rubicone in data 08/06/2011 rep. 138158/25535, trascritta in data 29/06/2011 ai nn. 9563/5475, catasto fabbricati foglio 144, mappale 463, subb 40 e 19.

6.2. Precedenti Proprietari:

...

proprietaria per 1/1 dal 04/08/2008 al 08/06/2011,

in forza di atto di convenzione edilizia a firma del Notaio Dott. Parisio Alberto di Rimini in data

04/08/2008 rep, 37225/8157, trascritto a Rimini in data 03/09/2008 ai nn. 13733/8160, Catasto Terreni del foglio n. 144, particella n. 392.

– in data 13/12/2010 è avvenuta la rettifica di intestazione con l'inserimento dei dati della ditta corretti da art. 8159/2008, voltura n. 6168.1/2010, pratica n. RN0149721 del 06/12/2010 e viene costituito l'immobile al catasto fabbricati al foglio n. 144, particella n. 463, con pratica n. RN0152941, associata al tipo mappale prot. n. RN0152893 del 13/12/2010 (n. 152893.1/2010),

– in data 15/12/2010 vengono costituiti i subalterni (n. 19 e n. 40) con pratica n. RN0153577 (n. 956.1/2010).

...
proprietaria per 1/1 dal 04/08/2008 al 04/08/2011,
in forza di atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 04/08/2008 rep, 37225, Catasto Terreni del foglio n. 144, particella n. 392.

...
proprietario per 1/1 dal 11/02/2008 al 04/08/2008,
in forza di atto amministrativo decreto disposizione delle autorità in data 11/02/2008, espropriazione per pubblica utilità, rep. n. 27, trascritto a Rimini in data 27/02/2008 ai nn. 3198/1966.

...
proprietaria per 1/1 dal 28/06/1996 al 11/02/2008,
in forza di atto di devoluzione in data 28/06/1996, rep. n. 354, Presidente Giunta Regionale, voltura n. 5892.1/1998 in dati dalla data 24/12/1998, trascritto in data 07/12/1996 ai nn. 9952/7019, rettificato con trascrizione in data 06/11/2000 ai nn. 13919/9144 e con trascrizione in data 05/02/2009 ai nn. 1688/956.

...
proprietario per 1/1 dal 01/04/1982 al 28/06/1996,
in forza di atto amministrativo decreto disposizioni delle autorità in data 01/04/1982, rep. n. 3661 registrato in data 10/05/1983, n. 932.2/1984 in atti dalla data 05/05/1988.

...
proprietari fino al 01/04/1982.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Permesso di Costruire n. 465/08, prot. n. 1457 del 08/01/2009, istanza del 20/02/2008 prot.n.21258 (conseguente a **Piano Attuativo delibera di CC n.84 del 04/04/2006 e convenzione urbanistica stipulata in data 04/08/2008 rep.n.37225**) intestato a ... opere di costruzione di fabbricato residenziale, sito in Rimini Comparto Peep Gaiofana

P.E. DIA Denuncia di inizio attività n. 289/09, prot. n. 19584 del 04/02/2009, intestata a ... variante in corso d'opera a Pdc n. 465/08, opere di variante interne ed esterne, Peep Gaiofana lotto 3

P.E. DIA Denuncia di inizio attività n. 2156/2010, prot. n. 187218 del 13/12/2010, intestata a ... variante in corso d'opera alla Dia del 04/02/2009, opere di variante interne ed esterne, Peep Gaiofana lotto 3

P.E. CCEA Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2264/2010, prot. n. 193887 del 23/12/2010, istanza del 23/12/2010 prot.n. 193887, per i subb da 1 a 49, si ritiene attestata per silenzio assenso ai sensi dell'art 22 c.1 LR 31/2002, come da documento del Comune di Rimini del 22/06/2020, prot.n. 154577.

Descrizione autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa, in Rimini (RN), loc. Gaiofana, Via Maria Montessori n. 1.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2009, desumibile dal Permesso di Costruire n. 465/08.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19 di interno, l'autorimessa ha un'altezza interna di 2,50 m. circa.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue Rimini adottato in forza di delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011 e approvazione delibera del C.C. n. 16 del 15/03/2016, ultima Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio adozione con delibera del C.C. n. 4 del 17/10/2019, integrata con delibera del C.C. n. 4 del 15/02/2020 e approvazione con delibera del C.C. n. 9 del 25/03/2021.

L'immobile è identificato nell'ambito AUC4 – ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, perimetri di piani urbanizzati attuativi e perimetro del territorio urbanizzato.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 54 e PSC art. n. 4.1.

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE, NC, h max come da P.P., h max art. 7 ter della L.R. 20/2000.

Vincoli:

- grado di potenzialità basso,
- n. 51: fascia di rispetto stradale dei 10 mt.

Tipi d'uso ammessi: fino alla validità del P.P. quelli previsti, dalla scadenza o per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori quelli previsti come da sub-ambito AUC2.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

destinazione – piano interrato A	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
garage	sup. reale netta	22,48	0,50	11,24
ripostiglio 1	sup. reale netta	7,71	0,25	1,93
totale		30,19		13,17

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: *materiale: muratura, condizione: sufficienti*
Solai: *tipologia: solaio in latero cemento, condizione: sufficienti*

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: *tipologia: anta a battente, materiale: alluminio con vetrocamera, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti;*
Infissi interni: *tipologia: bascula, materiale : alluminio, condizioni : sufficienti;*
Pareti esterni: *materiale: laterizio, condizioni: sufficienti;*
Pavimentazione interna: *materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: sufficienti;*
Plafoni: *materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti;*
Impianti
Elettrico: *tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.*
Fognatura: *rete di smaltimento: tubi in Pvc.*
Idrico: *tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo. Da caldaia. Certificazione non presente.*

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo, in Rimini (RN), loc. Gaiofana, Via Maria Montessori n. 1.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2009, desumibile dal Permesso di Costruire n. 465/08.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 40 di interno, l'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m circa (attualmente al controsoffitto di 2,56m e 2,50 m, da ripristinare); la veranda è da ripristinare a loggia.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue Rimini adottato in forza di delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011 e approvazione delibera del C.C. n. 16 del 15/03/2016, ultima Variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio adozione con delibera del C.C. n. 4 del 17/10/2019, integrata con delibera del C.C. n. 4 del 15/02/2020 e approvazione con delibera del C.C. n. 9 del 25/03/2021.

L'immobile è identificato nell'ambito AUC4 – ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, perimetri di piani urbanizzati attuativi e perimetro del territorio urbanizzato.

Norme tecniche ed indici: Rue art. n. 54 e PSC art. n. 4.1.

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE, NC, h max come da P.P., h max art. 7 ter della L.R. 20/2000.

Vincoli:

- grado di potenzialità basso,
- n. 51: fascia di rispetto stradale dei 10 mt.

Tipi d'uso ammessi: fino alla validità del P.P. quelli previsti, dalla scadenza o per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori quelli previsti come da sub-ambito AUC2.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

destinazione – piano secondo B	parametro	valore reale/potenziale	coefficiente	valore equivalente
ingresso	sup. reale netta	2,65	1,00	2,65
soggiorno	sup. reale netta	27,55	1,00	27,55
angolo cottura	sup. reale netta	6,63	1,00	6,63
ripostiglio 2	sup. reale netta	2,24	1,00	2,24
disimpegno	sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
bagno 1	sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
bagno 2	sup. reale netta	6,22	1,00	6,22
camera 1	sup. reale netta	18,11	1,00	18,11
camera 2	sup. reale netta	19,87	1,00	19,87
loggia 1	sup. reale netta	2,80	0,50	1,40
loggia 2	sup. reale netta	3,94	0,50	1,97
veranda (loggia)	sup. reale netta	9,80	0,50	4,90
balcone 1	sup. reale netta	8,11	0,30	2,43
balcone 2	sup. reale netta	5,60	0,30	1,68
totale		122,72		104,85

Caratteristiche Descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: *materiale: c.a., tamponamenti : muratura, condizione: sufficienti*

Solai: *tipologia: solaio in latero cemento, condizione: sufficienti*

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: *tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti;*

Infissi interni: *tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;*

Pareti esterni: *materiale: laterizio, finitura : tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti;*

Banchine infissi: *materiale: marmo, condizioni: sufficienti,*

Pavimentazione interna: *materiale: laminato prefinito , condizioni: sufficienti;*

Plafoni: *materiale: tinteggiatura al civile, condizioni: sufficienti;*

Rivestimento/Pavimento: *ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti;*

Portone d'ingresso: *tipologia: blindato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti;*

Impianti

Gas: *tipologia: sottotraccia, alimentazione: teleriscaldamento, metano, rete di distribuzione: tubi in rame.*

Elettrico: *tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.*

Fognatura: *rete di smaltimento: fognatura colonale, tubi in Pvc.*

Idrico: *tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo. Acqua calda sanitaria da caldaia. Certificazione non presente.*

Citofonico: *presente, condizioni: sufficienti.*

Termico: *tipologia: condominiale, alimentazione: teleriscaldamento, presente sottocontattore; riscaldamento a pavimento tramite boiler posto nel ripostiglio, Certificazione non presente.*

destinazione – piano interrato A	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
garage	22,48	2,50	-	sufficienti
ripostiglio 1	7,71	2,50	SO	sufficienti
destinazione – piano secondo B	sup. reale (mq)	altezza (m)	esposizione	condizioni
ingresso	2,65	2,70 Hcontr 2,56	-	sufficienti
soggiorno	27,55	2,70 Hcontr 2,56	S	sufficienti
angolo cottura	6,63	2,70 Hcontr 2,56	W	sufficienti
ripostiglio 2	2,24	2,70 Hcontr 2,50	-	sufficienti
disimpegno	4,40	2,70 Hcontr 2,56	-	sufficienti
bagno 1	4,80	2,70 Hcontr 2,50	-	sufficienti
bagno 2	6,22	2,70 Hcontr 2,56	W	sufficienti
camera 1	18,11	2,70 Hcontr 2,56	N	sufficienti
camera 2	19,87	2,70 Hcontr 2,56	NE	sufficienti
loggia 1	2,80	2,75	N	sufficienti
loggia 2	3,94	2,75	S	sufficienti
veranda (loggia)	9,80	2,75	W	sufficienti
balcone 1	8,11	2,75	N	sufficienti
balcone 2	5,60	2,75	S	sufficienti

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, gli immobili che trovano maggiore apprezzamento sono gli appartamenti di medie dimensioni.

Dall'indagine di mercato effettuata nella zona di Rimini, zona periferica, loc. Gaiofana, è emerso che immobili ad uso residenziale di tale dimensione vengono compravenduti ad un valore di circa € 1.900,00 al mq, importo che trova riscontro nei valori del borsino immobiliare (valori per abitazioni in stabili di fascia media, compresi tra 1.760,00 €/mq e 2.122,00 €/mq), e nei dati Omi (valori per abitazioni di tipo economico 2semestre 2023, compresi tra 1.800,00 €/mq e 2.400,00 €/mq) e che per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto del Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Rimini, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Autorimessa con ripostiglio

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione – piano interrato A	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
garage	11,24	€ 1.900,00	€ 21.356,00
ripostiglio 1	1,93	€ 1.900,00	€ 3.662,25
totale	13,17		€ 25.018,25

- Valore a corpo:	€ 25.018,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.018,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 25.018,25

B. Appartamento con balconi e logge*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione – piano secondo B			
ingresso	2,65	€ 1.900,00	€ 5.035,00
soggiorno	27,55	€ 1.900,00	€ 52.345,00
cucina	6,63	€ 1.900,00	€ 12.597,00
ripostiglio 2	2,24	€ 1.900,00	€ 4.256,00
disimpegno	4,40	€ 1.900,00	€ 8.360,00
bagno 1	4,80	€ 1.900,00	€ 9.120,00
bagno 2	6,22	€ 1.900,00	€ 11.818,00
camera 1	18,11	€ 1.900,00	€ 34.409,00
camera 2	19,87	€ 1.900,00	€ 37.753,00
loggia 1	1,40	€ 1.900,00	€ 2.660,00
loggia 2	1,97	€ 1.900,00	€ 3.743,00
veranda	4,90	€ 1.900,00	€ 9.310,00
balcone 1	2,43	€ 1.900,00	€ 4.622,70
balcone 2	1,68	€ 1.900,00	€ 3.192,00
totale	104,85		€ 199.220,70

RIEPILOGO :

id	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	autorimessa con rip.	30,19	€ 25.018,25	€ 25.018,25
corpo B	appartamento con balconi e logge	122,72	€ 199.220,70	€ 199.220,70
totale		152,91		€ 224.238,95

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Demolizione e ripristini	€ 3.000,00
Pratica in sanatoria	€ 5.000,00

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 21.623,90

Totale Valore dell'immobile € **194.615,06**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **195.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 09/09/2024
Codice documento: E118-00-000045-001

Il presente lotto si compone di 11 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Documentazione anagrafe;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atto di provenienza;
- 9 - Ape.

Il perito
Geom. Michela Botteghi