

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**Fall. “\*\*\*\*\*”**

contro

**\*\*\*\*\***

**N. Gen. Rep. 17/2024**

**Giudice Dr.ssa Maria Saieva**

**Custode Giudiziario Notaio Nicola Montevocchi**

**ELABORATO PERITALE**



*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](mailto:luigi.sorgente@alice.it)  
pec: [luigi.sorgente@archiwordlpec.it](mailto:luigi.sorgente@archiwordlpec.it)*

**Beni in Bellaria-Igea Marina (RN), Via Italia n. 17**  
**Lotto Uno**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Nuda proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via Italia n. 17, e precisamente:
- Porzione di fabbricato al piano secondo, avente accesso dal vano scala condominiale, composto da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, balconi, bagno e ripostiglio al piano interrato (non in uso all'occupante).
- Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 95,50

Identificato catastalmente:

**Catasto Fabbricati**

Intestato:

- \*\*\*\*\* nata a Bellaria-Igea Marina (RN) il 20/06/1958, c.f. \*\*\*\*\*  
Usufrutto per 1/1
- \*\*\*\*\* nato in San Marino (EE) il 27/03/1984, c.f. \*\*\*\*\*  
Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare:

- Foglio 1, particella 106, **subalterno 7**, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 91 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 86 m<sup>2</sup>, Rendita €. 426,08.

piano: S-2 - Via Italia n.17

Coerenze:

- vano scala, sub.6 e sub.8 altra proprietà.

Salvo altri e come in fatto.

**Catasto Terreni**

Foglio 1, particella 106, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 1.610.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con: visure, estratto di mappa e planimetrie catastali aggiornate.

ALL. 2

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore risulta coniugato con \*\*\*\*\* dal 13/10/2018 in regime di separazione dei beni.

ALL.5

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: turistica/residenziale, a medio traffico con parcheggi.

Giudice: Dr.ssa MARIA SAIEVA  
Custode Giudiziario: Notaio Nicola Montevocchi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Servizi della zona:	asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (sufficiente), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (assente), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (assente), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (sufficiente). 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 presenti sono: centro di San Mauro Pascoli, Santarcangelo di Romagna e vari paesi dell'entroterra.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto internazionale di Rimini (20,00), autobus di linea (0,1), autostrada (8,0), stazione ferroviaria (1,00), porto (2,00), superstrada (1,0).

### 3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 03/10/2024, l'immobile è risultato occupato da \*\*\*\*\* nato in Albania il 29/11/1974 C.F. \*\*\*\*\* , in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) in data 17/11/2023 seri 3T n. 9420 con durata anni 4, dal 01/10/2023 al 31/09/2027, con rinnovo automatico per uguale periodo. Canone fissato € 7.800,00 annui, 12 rate mensili anticipate di € 650,00.

*Note:* nel contratto di locazione non è compreso il locale ripostiglio al piano interrato.

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*

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 **RomagnaBanca Credito Cooperativo Romagna Est e Sala di Cesenatico S.C.**, con sede a Savignano sul Rubicone (FC) c.f. 04302260403 (*domicilio ipotecario eletto: Savignano sul Rubicone (Fc) Corso*

*Perticari n.25/27*), contro:

Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\*\* nata a Bellaria-Igea Marina (RN) il 20/06/1958, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di USUFRUTTO, per la quota di 1/1;

Terzo datore di ipoteca: \*\*\*\*\* nato a San Marino (EE) il 27/03/1984, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di NUDA PROPRIETA', per la quota di 1/1;

Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\*\* con sede a Bellaria Igea-Marina, c.f. \*\*\*\*\*.

In forza di atto pubblico a firma del Notaio Dott. Minichini Vincenzo con sede a Savignano sul Rubicone (FC) del 16/07/2021, rep. n. 10188/8622, iscritto a Rimini il 29/07/2021 al **R.P. 1954** e R.G. 12284.

importo ipoteca: € 1.400.000,00

importo capitale: € 700.000,00

Formalità di riferimento RP 925 del 07/05/2014

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione** con sede a Roma (RM) c.f. 13756881002 (*domicilio ipotecario eletto: Forlì - via Piancastelli n.1*), contro:

\*\*\*\*\* nato a San Marino (EE) il 27/03/1984, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di NUDA PROPRIETA', per la quota di 1/1;

In forza di atto a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM) del 05/07/2022, rep. n. 2154/4522, iscritta a Rimini il 06/07/2022 al **R.P. 1854** e R.G. 10855.

importo ipoteca: € 82.911,78

importo capitale: € 41.455,89

Gravante anche su altri beni: Terreno, fg 4 p.lla 1005 per la piena proprietà (Lotto 2)

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di: Fall. \*\*\*\*\* e della Socia illimitatamente responsabile \*\*\*\*\* con sede a Bellaria-Igea Marina (RN) c.f. \*\*\*\*\*;

contro: \*\*\*\*\* nato a San Marino (EE) il 27/03/1984, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di NUDA PROPRIETA', per la quota di 1/1.

In forza di Atto Giudiziario a firma di Tribunale di Rimini del 22/01/2024, rep. 57/2024, trascritto a Rimini il 27/02/2024 al **R.P. 2033** e R.G. 2829.

Gravante anche su altri beni: Terreno, fg 4 p.lla 1005 per la piena proprietà (Lotto 2)

#### 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 € 837,56 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.1954</i>	<i>€ 1.400.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Ipoteca legale R.P.1854</i>	<i>€ 82.911,78</i>	<i>€ 414,56</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 508,56</i>
<i>Pignoramento R.P.7528</i>		<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Totale Generale</i>				<i>€ 837,56</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 02.10.2024.

ALL. 3

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

##### *4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:*

###### ***Non Conforme***

Dal raffronto tra quanto rappresentato nell'ultima pratica depositata e lo stato di fatto risulta la seguente difformità:

- presenza di una spalletta a divisione tra lo spazio dell'ingresso e il soggiorno, non presente nell'elaborato allegato alla pratica di richiesta di abitabilità n.25 del 1978.

Si precisa che:

- le considerazioni di cui sopra sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico e condominiale;
- 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.

***La consistenza delle difformità andrà comunque verificata con le tolleranze previste per legge a definizione di un ulteriore rilievo dell'intero fabbricato.***

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

###### ***Non Conforme***

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, non 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), non sarà necessario eseguire aggiornamento della planimetria catastale.

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria depositata riguardano:

- presenza di spallette a divisione tra lo spazio dell'ingresso e il soggiorno
- diversa posizione di alcune finestre

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Relativamente al condominio a carico dell'appartamento interno 5 ad oggi risulta insoluta complessivamente una quota pari ad € 3.079,39 di cui  
€ 2.057,57 saldo spese condominiali anno 2022 (€ 777,57) e  
anticipo anno 2023 (€ 1.280,00);  
€ 1.021,82 saldo spese condominiali anno 2023 (€ 31,82) e  
anticipo anno 2024 (€ 990,00)

ALL.5

## 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 17/04/2019 all'attualità;

\*\*\*\*\*, nata a Bellaria-Igea Marina (RN) il 20/06/1958, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di Usufrutto generale vitalizio,

\*\*\*\*\*, nato a San Marino (EE) il 27/03/1984, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di Nuda proprietà,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Vincenzo Minichini di Savignano sul Rubicone del 17/04/2019, rep. n.6522 racc. n.5594, trascritto a Rimini il 18/04/2019 R.P. 3759 R.G. 5894.

### 7.2 Precedenti proprietari:

#### Dal 18/01/2010 al 17/04/2019

\*\*\*\*\* nata a Savignano sul Rubicone il 16/05/1955, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Di Mauro Stefania di Rimini del 18/01/2010, rep. n. 44587 racc. n.8211, trascritto a Rimini il 26/01/2010 R.P. 698 R.G. 1240

#### Dal 03/07/1987 al 18/01/2010

\*\*\*\*\* nata a Roma il 09/04/1970, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberto Ricci di Rimini del 03/07/1987, rep. n. 172.563 racc. n.21.184, registrato a Rimini il 23/07/1987 al n. 465 mod. I, trascritto a Rimini il 03/08/1987 R.P. 4405 R.G. 6029

#### Dal 30/12/1978 al 03/07/1987

\*\*\*\*\* nato a Rimini il 08/05/1944, in forza di atto del Notaio Francesco Maria Pelliccioni di Rimini del 30/12/1978 rep. n.31498 racc. n.3816, registrato a Rimini il 18/01/1979 al n.852/I, trascritto a Rimini il 27/01/1979 R.P. 735 R.G. 818

#### Fino al 30/12/1978

\*\*\*\*\* nato a Rimini il 01/06/1911

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'archivio comunale relativamente al bene risulta quanto segue:

### Proprietà \*\*\*\*\*:

- Autorizzazione Edilizia n.233/76 del 02/10/1976 – Costruzione di edificio di 5 piani più cantine ad uso residenziale turistico

- Variante in corso d'opera n. 176 del 11/10/1978 al prog. n.233/76
- Abitabilità n.25 del 24/10/1978

ALL.4

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via Italia n. 17, e precisamente:

- Porzione di fabbricato al piano secondo, avente accesso dal vano scala condominiale, composto da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, balconi, bagno e ripostiglio al piano interrato (non in uso all'occupante).

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni.

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1978

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 95,50.

L'appartamento ha una altezza di circa cm 280

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel RUE del Comune di Bellaria-Igea Marina, Variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con Del. C.C. n. 60/2021 del 04/11/2021, l'immobile ricade in zona:

AUC – Ambiti Urbani Consolidati – Sistema insediativo della città turistica.

AUC. Tm – Ambiti della fascia a mare – (art. 2.10)

Usi ammessi: Tutti gli usi della categoria B (Turistico-Ricettiva); usi della categoria D (Direzionale) e della categoria E (commerciale) limitatamente agli usi E1 ed E7. Sono altresì ammessigli usi della Categoria A) – RESIDENZIALE, ove già legittimamente in essere, e limitatamente alle modalità di seguito specificate.

Il frazionamento di U.I. a destinazione residenziale è ammesso a condizione che la superficie complessiva (SC) media degli alloggi rimanga maggiore di 75 mq.

In tutti i casi di creazione di nuove U.I. residenziali o ampliamento delle stesse, l'intervento è subordinato al reperimento in loco dei posti auto pertinenziali P3 nella misura indicata all'articolo 3.5.

ALL. 4

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

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	8,09	2,80	/	buone
Pranzo/Soggiorno	19,40	2,80	sud/est	buone
Cucina	11,90	2,80	sud/ovest	buone
Disimpegno	1,57	2,80	/	buone
Camera	15,17	2,80	nord/ovest	buone
Bagno	3,53	2,80	nord/ovest	buone
Camera	13,18	2,80	nord/est	buone

Giudice: Dr.ssa MARIA SAIEVA  
Custode Giudiziario: Notaio Nicola Montevocchi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

<b>Locali al piano interrato</b>				
Cantina	9,37	2,50	/	/
<b>TOTALE Sup. netta mq.</b>		<b>82,21</b>		

Documentazione fotografica

ALL.1

*Note:* Non è stato possibile visionare la cantina nel piano interrato non essendo in possesso del locatario e non essendo reperibile la proprietà. Le dimensioni sono state dedotte dalla documentazione urbanistica e catastale, oltre che dal sopralluogo delle cantine confinanti.

### **Caratteristiche descrittive:**

### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* non rilevabili.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: piana, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili.  
*Scala:* appartamento al piano secondo con scala d'ingresso in marmo tipo "Trani"  
condizioni: discrete

### **Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* Infissi condizioni: discrete. Materiale: legno. Protezione: tapparelle e doppie finestre in alluminio, condizioni: discrete;  
Banchine: materiale, in marmo, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno; condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* non rilevabile  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti; rivestimento: tinteggiatura, condizioni: sufficienti;  
Sono presenti infiltrazioni con evidente ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura.  
*Note:* si segnala la presenza di una infiltrazione sulla parete N/W della camera da letto, con molta probabilità proveniente dall'impianto idraulico di approvvigionamento della cassetta esterna del WC.  
*Pavim. esterna:* materiale: porfido, condizioni: buone.  
*Pavim. cantina* materiale: gres ceramico, condizioni: discrete.  
*Pavim. interna:* materiale: parquet laminato, condizioni: buone.  
Il locatario ha dichiarato di avere lui a sue spese acquistato e posato il pavimento in laminato.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, angolo cottura, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* esterno P.T. - tipologia: infisso in alluminio e vetro, condizioni: buone.  
ingresso all'appartamento – portone in legno, tipologia: a due ante;  
materiale: legno, fresato sul lato esterno, liscio sul lato interno,



munito di serratura di sicurezza, condizioni: discrete.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	SI, condizioni: buone.
<i>Antenna:</i>	condominiale
<i>Condizionamento:</i>	SI (non funzionante)
<i>Gas:</i>	SI – autonomo non a norma, risulta un impianto incompleto nel locale cucina.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita.
<i>Energia solare:</i>	NO.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: privata, condizioni: non verificabile, conformità: non fornita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: rete comunale, condizioni: discrete, conformità: non fornita.
<i>Telefonico:</i>	SI.
<i>Termico:</i>	Diffusori: radiatori in ghisa, conformità: non fornita. Non fornito lo stato di manutenzione della caldaia installata all’intero dell’appartamento.
<i>Ascensore</i>	SI

*Note:* il condominio nel periodo invernale risulta occupato solo dal locatario, il resto degli appartamenti sono utilizzati nel solo periodo estivo.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1. Criterio di Stima**

La stima viene svolta con il metodo sintetico comparativo avendo compiuto le indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della sua età e del suo stato condominiale, parziale occupazione nel periodo invernale.

Analisi del segmento di mercato: l’immobile sito nel Comune di Bellaria-Igea Marina risulta in zona OMI Centrale/Lungomare, codice OMI B1.

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, presenza di ascensore, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici 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.

**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 1° semestre 2024:  
abitazioni di tipo civile da €. 1.800 a €. 2.400 al m<sup>2</sup> (stato conservativo normale);
- Borsino Immobiliare ottobre 2024:  
abitazioni in stabili di fascia media (di qualità nella media di zona) - valore minimo €. 1.609,00/m<sup>2</sup>, medio €. 1.935,00/m<sup>2</sup>, massimo €. 2.262,00/m<sup>2</sup>;
- osservatorio F.I.A.I.P. 2022:  
abitazioni in buono stato o ristrutturato completamente da minimo €. 2.000,00/m<sup>2</sup> a massimo €. 2.800/m<sup>2</sup>;

#### **VALORI COMPARABILI:**

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità della via Italia:

- via F.lli Cairoli n. 19, appartamento A/3 e garage C/6, €. 2.264,15/mq., prezzo €. 150.000,00;
- P.zza Marciano n. 3, appartamento A/3, €. 1.859,50/mq., prezzo €. 225.000,00;
- via Conti n. 36/A, appartamento A/3 e garage C/6, €. 1.701,41/mq., prezzo €. 126.500,00;
- via Conti n. 36/A, appartamento A/3 e garage C/6, €. 1.635,42/mq., prezzo €. 126.500,00;

Per quanto emerso nella ricerca dei valori comparabili, per quanto risulta dallo stato di conservazione del bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€. 2.000,00/m<sup>2</sup>**.

### **9.3. Valutazione corpi**

#### **A. Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Composizione del bene		Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	P. 2	84,35	1,00	84,35
Cantina	P. S1	11,20	0,40	4,48
				<b>88,83</b>

sulla base di un prezzo pari ad €. 2.000,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo: €177.660,00
- Valore complessivo intero: €177.660,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1): €177.660,00

#### **Riepilogo:**

Giudice: Dr.ssa MARIA SAIEVA  
Custode Giudiziario: Notaio Nicola Montevocchi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamenti e cantina	88,83	€.177.660,00	<b>€.177.660,00</b>

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: €.177.660,00

Riduzione per la presenza del Diritto di Usufrutto intestato alla Sig. \*\*\*\*\*.

Applicando le tabelle relative al calcolo del "Valore del diritto dell'usufruttuario" nelle quali viene stabilito che in base all'età dell'usufruttuario (66 anni) il valore dell'usufrutto è pari al 50% del valore della piena proprietà.

Valore diritto di usufrutto €.88.830,00

**Valore nuda proprietà** €.88.830,00

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.):

€.8.883,00

€.79.947,00

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

Valore arrotondato della **nuda proprietà** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€.79.900,00**

#### Elenco Allegati:

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 Cpc deposita l'elaborato peritale presso il Tribunale di Rimini, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Riccione, 08 novembre 2024

Lo Stimatore  
Arch. Luigi Sorgente

Esecuzione Forzata n. 17/2024  
Fall. "\*\*\*\*\*" contro \*\*\*\*\*

Giudice: Dr.ssa MARIA SAIEVA  
Custode Giudiziario: Notaio Nicola Montevocchi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente