

---

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **00018/2022**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Romina Vaccarini**

**ELABORATO PERITALE**  
**IN SOSTITUZIONE DEL PRECEDNTE**

*Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini*  
*iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014*  
*C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407*

*con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a*  
*cellulare: 339.1230467*  
*email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv. Vaccarini Romina  
Perito: Geom. Marco Franchini

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), , costituita da:

- un ufficio allo stato grezzo avanzato, posto al piano terzo composto da un unico grande ambiente, un bagno e relativo antibagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 243,00, oltre a balcone di circa mq 22,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 80, piano 3, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 11, rendita catastale € 4.647,08.

Si fa presente che all'interno sono presenti vari scatoloni contenenti dispositivi per uffici, monitor, tastiere, macchinari e altri oggetti in proprietà di terzi.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 99, particella 2415 della superficie catastale di mq 4.212.

È altresì compresa la quota di comproprietà pari a 154/3125 del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 41 di cui al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 99, mappale 2423, ente urbano.

Il manufatto in oggetto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 99, particella 2423, piano T, categoria D/1, classe 4, rendita catastale € 90,00.

Si precisa che tale manufatto non verrà valutato nella presente stima.

---

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** non pertinente trattandosi di una ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

residenziale semicentrale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio, strutture mediche;  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;  
Collegamenti pubblici: autobus (100 m), stazione ferroviaria (3 km), autostrada (2,50 km), aeroporto (3,50 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### 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:

- *Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di* [REDACTED], *trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1904, registro generale 2807;*
- *Trascrizione del 13/01/2015 – Reg. Particolare 291, Reg. Generale 381.*  
*Documenti successivi correlati:*
  1. *Annotazione n.713 del 05/04/2018 (Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale);*
  2. *Annotazione n.2292 del 01/10/2021 (Inefficacia totale).*

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

##### 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

##### 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

- *Ipoteca volontaria a favore di* [REDACTED] *iscritta a Rimini, in data 22/10/2008, ai nn. 16314/4037;*  
*importo ipoteca: € 6.000.000,00;*  
*importo capitale: € 3.000.000,00.*  
*Annotazione ad iscrizione nn. 378/41 del 13/01/2015 derivante da frazionamento in quota del 30/12/2014 Notaio Pietro Bernardi Fabbrani repertorio 35737/16467*  
*Foglio 99 particella 2415 sub 80 quota n.1 di € 750.000,00 montante di € 1.500.000,00;*  
*Foglio 99 particella 2415 sub 81 quota n.1 di € 680.000,00 montante di € 1.360.000,00;*  
*Foglio 99 particella 2415 sub 82 quota n.1 di € 622.206,15 montante di € 1.240.000,00;*

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- *Ipoteca giudiziale* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 18/01/2017, registro particolare 91, registro generale 680; importo ipoteca: € 10.000,00; importo capitale: € 3.483,65.

**4.2.1. Pignoramenti:**

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED], trascritto a Rimini, in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122.

**4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.223,00, di cui € 623,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 6.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 623,00</b>
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.223,00</b>

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

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 20/09/2022 all'Allegato 3.*

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano terzo:

1. Locale ancora allo stato grezzo avanzato senza disposizione dei locali interni come da progetto;
2. differenze nelle dimensioni delle aperture esterne;

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

**4.3.2. Conformità catastale:**

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 5.000,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 1.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.100,00</i>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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 involucro edilizio e/o delle parti comuni.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese lavori balconi € 35.402,85

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Anni dal 2015 al 2018	€ 8.574,58
Anno 2019	€ 1.588,18
Anno 2020	€ 2.024,78

Anno 2021 € 1.708,10  
Anno 2022 € 1.647,38

*Ndr. Le spese fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura dell'acquirente, in sede di aggiudicazione dell'immobile.*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 30/12/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, repertorio 35738/16468, trascritto a Rimini, in data 13/01/2015, registro particolare 291, registro generale 381.

### **6.2 Precedenti proprietari:**

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 23/09/2008 al 30/12/2014, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ecuba Francesca, repertorio 73423/18105, trascritto a Rimini, in data 22/10/2008, ai nn. 16313/9263.

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 28/09/2006 al 23/09/2008, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Del Gaudio Antonio, repertorio 74123/20982, trascritto a Rimini, in data 29/09/2006, ai nn. 17861/1060.

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria da data ante ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Permesso di Costruire** n. 83340 del 17/05/2006, protocollo n. 85361, per Intervento di nuova costruzione.

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 30/05/2006, protocollo 92400;

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 19/12/2007, protocollo 225075;

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 18/02/2008, protocollo 29278;

Relativamente al manufatto adibito a cabina elettrica:

**D.i.a. in variante** in data 17/10/2007 protocollo n.187295.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Viale Luigi Settembrini 17/R.

### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC5, definita come *Ambiti contenenti funzioni specialistiche*, di cui all'art.55 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie	Sup. reale lorda	243,00	1,00	243,00
Balconi	Sup. reale lorda	22,00	0,10	2,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>265,00</b>		<b>245,20</b>

### Caratteristiche descrittive:

*Infissi:* porte interne non presenti, infissi esterni in metallo e vetro-camera; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna:* non presente.

*Pareti esterne:* muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Impianto termico:* non presente.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Locali al P3	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Locale unico	212,00	3,00	-	Mediocri
Bagno	2,65	3,00	N	Mediocri
Anti	2,10	3,00	-	Mediocri
Balcone	22,00		W	Mediocri
<b>Totale</b>	<b>238,75</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia funzioni ospedaliere e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni 2000 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione, che però si presenta in uno stato di

grezzo avanzato, privo di pavimenti, rivestimenti, e impianti e richiede opere di completamento.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli uffici in zona semicentrale/Lagomaggio - ospedale per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.050,00 e 4.000,00 €/m<sup>2</sup>.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *Borsino Immobiliare* indica per gli uffici nella stessa zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.489,00 e 2.349,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture esterne ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **2.400,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Ufficio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie	243,00	€ 2.400,00	€ 583.200,00
Balcone	2,20	€ 2.400,00	€ 5.280,00
			<b>€ 588.480,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 588.480,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 588.480,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 588.480,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Ufficio</b>	-	€ 588.480,00	<b>€ 588.480,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costo completamento mq 243 x 500 €/mq

€ 121.500,00

Si precisa che i costi necessari al completamento dell'immobile, sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.



Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 58.848,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 408.000,00**

Beni in Rimini (RN) Via

## Lotto 2

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Viale (catastralmente indicato con la lettera "S"), costituita da:
- un ufficio allo stato grezzo avanzato, posto al piano quarto composto da un unico grande ambiente, un bagno e relativo antibagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 266,00, oltre a balcone di circa mq 26,00 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 81, piano 4, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 12, rendita catastale € 5.069,54.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 99, particella 2415 della superficie catastale di mq 4.212.

È altresì compresa la quota di comproprietà pari a 319/3125 del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in Comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 41 di cui al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 99, mappale 2423, ente urbano.

Il manufatto in oggetto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 99, particella 2423, piano T, categoria D/1, classe 4, rendita catastale € 90,00.

Si precisa che tale manufatto non verrà valutato nella presente stima.

---

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** non pertinente trattandosi di una ditta.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale semicentrale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio, strutture mediche;  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;  
Collegamenti pubblici: autobus (100 m), stazione ferroviaria (3 km), autostrada (2,50 km), aeroporto (3,50 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### 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:

- *Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di* [redacted], *trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1905, registro generale 2808;*
- *Trascrizione del 13/01/2015 – Reg. Particolare 292, Reg. Generale 382.*  
*Documenti successivi correlati:*
  1. *Annotazione n.714 del 05/04/2018 (Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale);*
  2. *Annotazione n.2293 del 01/10/2021 (Inefficacia totale).*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

- *Ipoteca volontaria a favore di* [redacted], *iscritta a Rimini, in data 22/10/2008, ai nn. 16314/4037;*  
*importo ipoteca: € 6.000.000,00;*  
*importo capitale: € 3.000.000,00.*  
*Annotazione ad iscrizione nn. 378/41 del 13/01/2015 derivante da frazionamento in quota del 30/12/2014 Notaio Pietro Bernardi Fabbrani repertorio 35737/16467*  
*Foglio 99 particella 2415 sub 80 quota n.1 di € 750.000,00 montante di € 1.500.000,00;*  
*Foglio 99 particella 2415 sub 81 quota n.1 di € 680.000,00 montante di € 1.360.000,00;*  
*Foglio 99 particella 2415 sub 82 quota n.1 di € 622.206,15 montante di € 1.240.000,00;*

#### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122.

#### 4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*

#### 4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

<b>Formalità</b>	<b>Importo</b>	<b>0.005</b>	<b>Diritto fisso</b>	<b>Costo totale</b>
Ipoteca volontaria	€ 6.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				<i>€ 329,00</i>
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
<i>TOTALE GENERALE</i>				<i>€ 729,00</i>

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

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 20/09/2022 all'Allegato 3.*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano terzo:

1. Locale ancora allo stato grezzo avanzato senza disposizione dei locali interni come da progetto;
2. differenze nelle dimensioni delle aperture esterne;

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*

(S.C.I.A.) per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al “*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*”. A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 5.000,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 1.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.100,00</i>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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 involucro edilizio e/o delle parti comuni.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese lavori balconi € 56.295,95

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Anni dal 2015 al 2018	€ 19.781,29 (da ripartire con il lotto 3)
Anno 2019	€ 1.763,01
Anno 2020	€ 2.302,24
Anno 2021	€ 1.876,89
Anno 2022	€ 1.764,99

*Ndr. Le spese fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura dell'acquirente, in sede di aggiudicazione dell'immobile.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 30/12/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, repertorio 35738/16468, trascritto a Rimini, in data 13/01/2015, registro particolare 292, registro generale 382.

### 6.2 Precedenti proprietari:

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 23/09/2008 al 30/12/2014, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ecuba Francesca, repertorio 73423/18105, trascritto a Rimini, in data 22/10/2008, ai nn. 16313/9263.

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 28/09/2006 al 23/09/2008, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Del Gaudio Antonio, repertorio 74123/20982, trascritto a Rimini, in data 29/09/2006, ai nn. 17861/1060.

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria da data ante ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Permesso di Costruire** n. 83340 del 17/05/2006, protocollo n. 85361, per Intervento di nuova costruzione.

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 30/05/2006, protocollo 92400;

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 19/12/2007, protocollo 225075;

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 18/02/2008, protocollo 29278;

Relativamente al manufatto adibito a cabina elettrica:

**D.i.a. in variante** in data 17/10/2007 protocollo n.187295.

### Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), [REDACTED] [REDACTED] (catastalmente segnalato con la lettera "S").

### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC5, definita come *Ambiti contenenti funzioni specialistiche*, di cui all'art.55 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie ufficio	Sup. reale lorda	266,00	1,00	266,00
Balconi	Sup. reale lorda	26,00	0,10	2,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>300,99</b>		<b>268,60</b>

### Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi:</i>	porte interne non presenti, infissi esterni in metallo e vetro-camera; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna:</i>	non presente.
<i>Pareti esterne:</i>	muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.
<i>Impianto termico:</i>	non presente.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Locali al P4	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Locale ufficio	234,00	3,00	-	Mediocri
Bagno	3,17	3,00	N	Mediocri
Anti	2,88	3,00	-	Mediocri
Balcone	26,00		N	Mediocri
<b>Totale</b>	<b>266,05</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia funzioni ospedaliere e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni 2000 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione, che però si presenta in uno stato di grezzo avanzato, privo di pavimenti, rivestimenti, e impianti e richiede opere di completamento.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli uffici in zona semicentrale/Lagomaggio - ospedale per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.050,00 e 4.000,00 €/m<sup>2</sup>.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *Borsino Immobiliare* indica per gli uffici nella stessa zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.489,00 e 2.349,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture esterne ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **2.400,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Ufficio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie ufficio	266,00	€ 2.400,00	€ 638.400,00
Balcone	2,60	€ 2.400,00	€ 6.240,00
			<b>€ 644.640,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 644.640,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 644.640,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 644.640,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Ufficio</b>	-	€ 644.640,00	<b>€ 644.640,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costo completamento mq 266 x 500 €/mq


€ 133.000,00

Si precisa che i costi necessari al completamento dell'immobile, sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 64.464,00





**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 447.000,00**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), [REDACTED], costituita da:

- un ufficio allo stato grezzo avanzato, posto al piano quarto composto da un unico grande ambiente, un bagno e relativo antibagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 238,00, oltre a balcone di circa mq 18,00 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 99, particella 2415, subalterno 82, piano 4, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 10,5, rendita catastale € 4.435,85.

Si segnala la presenza di alcune lastre in cartongesso installate per la creazione di altri due bagni con relativi antibagno, ancora da completare e non presenti nelle planimetrie.

Si rende noto che nell'immobile è presente un server installato e funzionante a servizio di terzi.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 99, particella 2415 della superficie catastale di mq 4.212.

È altresì compresa la quota di comproprietà pari a 319/3125 del manufatto relativo all'impianto di una cabina elettrica, sito in comune di Rimini al Viale Luigi Settembrini edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 41 di cui al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 99, mappale 2423, ente urbano.

Il manufatto in oggetto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 99, particella 2423, piano T, categoria D/1, classe 4, rendita catastale € 90,00.

Si precisa che tale manufatto non verrà valutato nella presente stima.

---

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

**Regime patrimoniale del debitore:** non pertinente trattandosi di una ditta.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale semicentrale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio, strutture mediche;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (100 m), stazione ferroviaria (3 km), autostrada (2,50 km), aeroporto (3,50 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

## 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:

- *Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [REDACTED], trascritta a Rimini, in data 07/03/2018, registro particolare 1905, registro generale 2808;*

- *Trascrizione del 13/01/2015 – Reg. Particolare 292, Reg. Generale 382.*

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n.714 del 05/04/2018 (Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale);*
2. *Annotazione n.2293 del 01/10/2021 (Inefficacia totale).*

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

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

#### 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

- *Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 22/10/2008, ai nn. 16314/4037; importo ipoteca: € 6.000.000,00; importo capitale: € 3.000.000,00. Annotazione ad iscrizione nn. 378/41 del 13/01/2015 derivante da frazionamento in quota del 30/12/2014 Notaio Pietro Bernardi Fabbrani repertorio 35737/16467 Foglio 99 particella 2415 sub 80 quota n.1 di € 750.000,00 montante di € 1.500.000,00; Foglio 99 particella 2415 sub 81 quota n.1 di € 680.000,00 montante di € 1.360.000,00;*

Foglio 99 particella 2415 sub 82 quota n.1 di € 622.206,15  
montante di € 1.240.000,00;

**4.2.1. Pignoramenti:**

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 16/02/2022, registro particolare 1402, registro generale 2122.

**4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

<b>Formalità</b>	<b>Importo</b>	<b>0.005</b>	<b>Diritto fisso</b>	<b>Costo totale</b>
Ipoteca volontaria	€ 6.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 329,00</b>
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 729,00</b>

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

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 20/09/2022 all'Allegato 3.*

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano quarto:

1. Locale ancora allo stato grezzo avanzato senza disposizione dei locali interni come invece segnalato da progetto;
2. differenze nelle dimensioni delle aperture esterne;

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

**4.3.2. Conformità catastale:**

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano quarto:

3. Realizzazione di due bagni con relativi antibagni (non completati);

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 5.000,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 1.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.100,00</i>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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 involucro edilizio e/o delle parti comuni.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese lavori balconi € 56.521,84

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Anni dal 2015 al 2018	€ 19.781,29 (da ripartire con il lotto 2)
Anno 2019	€ 1.659,35
Anno 2020	€ 2.166,89

Anno 2021 € 1.766,53  
Anno 2022 € 1.764,98

*Ndr. Le spese fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura dell'acquirente, in sede di aggiudicazione dell'immobile.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 30/12/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, repertorio 35738/16468, trascritto a Rimini, in data 13/01/2015, registro particolare 292, registro generale 382.

### 6.2 Precedenti proprietari:

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 23/09/2008 al 30/12/2014, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ecuba Francesca, repertorio 73423/18105, trascritto a Rimini, in data 22/10/2008, ai nn. 16313/9263.

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 28/09/2006 al 23/09/2008, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Del Gaudio Antonio, repertorio 74123/20982, trascritto a Rimini, in data 29/09/2006, ai nn. 17861/1060.

La società [REDACTED] risulta essere proprietaria da data ante ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Permesso di Costruire** n. 83340 del 17/05/2006, protocollo n. 85361, per Intervento di nuova costruzione.

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 30/05/2006, protocollo 92400;

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 19/12/2007, protocollo 225075;

**Variante al P.d.C.** con D.I.A. del 18/02/2008, protocollo 29278;

Relativamente al manufatto adibito a cabina elettrica:

**D.i.a. in variante** in data 17/10/2007 protocollo n.187295.

**CIL** in data 20/02/2015 protocollo n.34338 per lavori di modifiche interne di carattere edilizio.

Descrizione **ufficio** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Rimini (RN), Viale [REDACTED]

### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n.15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC\_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'art. 5.2 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n.16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC5, definita come *Ambiti contenenti funzioni specialistiche*, di cui all'art.55 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie ufficio	Sup. reale lorda	238,00	1,00	238,00
Balconi	Sup. reale lorda	18,00	0,10	1,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>256,00</b>		<b>239,80</b>

### Caratteristiche descrittive:

*Infissi:* porte interne non presenti, infissi esterni in metallo e vetro-camera; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna:* non presente.

*Pareti esterne:* muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Impianto termico:* non presente.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Locali al P4	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Locale ufficio	200,00	3,00	-	Mediocri
Bagno	2,67	3,00	N	Mediocri
Anti	2,17	3,00	-	Mediocri
Bagno in cartongesso	3,86	3,00	N	Mediocri
Anti	2,00	3,00		Mediocri
Bagno in cartongesso	2,70	3,00	N	Mediocri
Anti	1,57	3,00		Mediocri
Balcone	18,00		S	Mediocri
<b>Totale</b>	<b>232,97</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia funzioni ospedaliere e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni 2000 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione, che però si presenta in uno stato di grezzo avanzato, privo di pavimenti, rivestimenti, e impianti e richiede opere di completamento.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli uffici in zona semicentrale/Lagomaggio - ospedale per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 2.050,00 e 4.000,00 €/m<sup>2</sup>.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *Borsino Immobiliare* indica per gli uffici nella stessa zona per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.489,00 e 2.349,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture esterne ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **2.400,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Porzione di fabbricato urbano

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie	238,00	€ 2.400,00	€ 571.200,00
Balcone	1,80	€ 2.400,00	€ 4.320,00
			<b>€ 575.520,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 575.520,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 575.520,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 575.520,00</b>



### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ufficio	-	€ 575.520,00	€ 575.520,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costo completamento mq 238 x 500 €/mq

€ 119.000,00

Si precisa che i costi necessari al completamento dell'immobile, sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 57.552,00

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

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

€ 400.000,00

Relazione lotto 001- 002-003 creata in data 28/12/2022  
Codice documento: E118-22-00018-001-002-003

La presente relazione si compone di pagine 25 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);

Geom. Marco Franchini  
(documento firmato digitalmente)