
TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

CONDOMINIO VIA IPPOLITO NIEVO N.1-3 RIMINI

contro

N. Gen. Rep. **34/2022**

Giudice Dr. **Maria Carla Corvetta**

Custode Giudiziario Avv. Kristel Torri

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
pec: luigi.sorgente@archiwordlpec.it*

Beni in Rimini (RN), Via Ippolito Nievo n. 3
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, in regime condominiale, sito nel Comune di Rimini, Via Ippolito Nievo n. 3, e precisamente:
- Appartamento al piano secondo, avente accesso dal civico 3, con ingresso condominiale al piano terra, suddiviso in:
 - Ingresso, Soggiorno con Balcone, Cucina, Camera matrimoniale, Bagno.
 - Cantina al piano seminterrato
 - Locale comune al piano seminterrato
 - Comproprietà di autorimessa al piano terra.

Lo stimatore ha inserito anche la comproprietà del “box auto” sebbene il sub.17 non sia nell’elenco dei beni oggetto del pignoramento, ma lo stesso risulta essere un bene in comproprietà pro-quota in cui alla parte eseguita risulta assegnata una proprietà pari a 5221/100.000.

- Si segnala quanto indicato nell’Atto di Pignoramento R.P. 2386 del 21.02.2022 per la descrizione dei beni: *“Salvi più precisi confini e dati catastali, con estensione alle relative pertinenze, accessori, servitù, impianti... e con la proporzionale quota di comproprietà condominiale delle parti, cose e servizi comuni del complesso edilizio in cui le porzioni sono site, ai sensi dell’art.1117 e ss, Codice Civile...”*

- Si segnala che nel Decreto Ingiuntivo, RP 1281, del 17.04.2019, a favore del Condominio Via Ippolito Nievo n.1-3 Rimini, contro *****, nell’elenco immobili risulta, oltre al fabbricato (unità negoziale 1), anche la quota pari a 5221/100.000 dei sub. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 ,29, 30, 47, (unità negoziale 2).

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

- Corte, scale interne, spazio comune, comuni a tutti i subalterni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 94,81 di cui circa m² 62,11 (abitazione), circa m² 14,50 (cantina), circa m² 11,00 (autorimessa).

Identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati

Intestato:

- ***** nata a Rimini il 26.03.1938, c.f. ***** , Proprietà per 1/1.

Unità immobiliare:

- Foglio 88, particella 2023, **subalterno 3**, Z.C. 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 69 m² - Totale escluse aree scoperte 67 m², Rendita €. 290,46.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

piano: 2 Via Ippolito Nievo n. 3

Coerenze: parti comuni, salvo altri e come in fatto.

- Foglio 88, particella 2023, **subalterno 17**, Z.C. 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 11 mq., rendita € 61,36.

Utilità Comuni - Foglio 88, Particella 2023, **subalterno 47**, (*unità immobiliare asservita a più unità immobiliari*).

Annotazioni - di stadio: passaggi intermedi da esaminare.

Da informazioni assunte risulta che alcuni condomini, in forma del tutto privata, si siano assegnati i box auto. Il blocco delle autorimesse risulta come comproprietà tra i condomini essendo edificato su area condominiale.

Tutti i box auto dal sub. 17 al sub 30 risultano cointestati a 30 soggetti come emerge dalla visura catastale allegata. (ALL.2)

Il sub. 47 risulta di "Utilità Comune" a tutti i subalterni dal n. 1 al n.8, dal n. 18 al n. 30, dal n. 39 al n. 46.

Catasto Terreni

Foglio 88, particella 2023, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 970.

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

Si segnala l'indicazione: Notifica - Partita 1

ALL. 2

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. *****, risulta di stato libero.

ALL.5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico medio/basso con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (buono), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (discreto), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: centro di Rimini, Repubblica di San Marino, paesi della Valmarecchia.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini (6), autobus di linea (0,1), autostrada (3,0), stazione ferroviaria (2,0), porto (4,0), superstrada (1,0), tangenziale (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 02.02.2023, l'immobile è risultato libero. L'accesso è stato possibile grazie alle chiavi fornite al sottoscritto dal Custode Avv. Kristel Torri che, in precedenza, aveva potuto accedere all'appartamento grazie all'ausilio di un artigiano, procedendo alla sostituzione della serratura.

Non si è potuta accertare l'esatta condizione sia della cantina che del garage essendo chiusi con lucchetti, il Custode provvederà con un ulteriore sopralluogo a far sostituire le chiusure e rendere accessibili i locali. Lo stimatore ha potuto visionare una cantina ed un garage di un altro proprietario e le cui condizioni sono apparse compatibili a quello in oggetto.

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 Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 01.02.2007, rep. 2670/2006; a favore di **CONDOMINIO Via IPPOLITO NIEVO n.1-3**, c.f. 91003970406, contro ***** nata a Rimini il 26.03.1938, c.f. *****, iscritta a Rimini il 23.11.2007 al **R.P. 4764** e R.G. 19674.
importo ipoteca: € 2.000,00
importo capitale: € 819,82
Gravante su: fg 88 p.lla 2023 sub.3 per la quota di 1/1
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 28.05.2008, rep. 1107/2008; a favore di **FINS Srl**, c.f. 02547600409, contro ***** nata a Rimini il 26.03.1938, c.f. *****, iscritta a Rimini il 06.08.2010 al **R.P. 3059** e R.G. 12914.
importo ipoteca: € 40.000,00
importo capitale: € 20.650,00
Gravante su: fg 88 p.lla 2023 sub.3 per la quota di 1/1
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Rimini del 17.09.2012, rep. 3871/2012; a favore di **CONDOMINIO Via**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

IPPOLITO NIEVO n.1-3, c.f. 91003970406, contro ***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. *****, iscritta a Rimini il 17.10.2012 al **R.P. 2184** e R.G. 13697.

importo ipoteca: € 8.400,00

importo capitale: € 4.207,77

Gravante su: fg 88 p.lla 2023 sub.3 per la quota di 1/1

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Rimini del 15.07.2016, rep. 1060/2016; a favore di **CONDOMINIO Via IPPOLITO NIEVO n.1-3**, c.f. 91003970406, contro ***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. *****, iscritta a Rimini il 18.08.2016 al **R.P. 2220** e R.G. 11701.

importo ipoteca: € 5.000,00

importo capitale: € 1.927,98

Gravante su: fg 88 p.lla 2023 sub.3 per la quota di 1/1

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 17.04.2019, rep. 639/2019; a favore di **CONDOMINIO Via IPPOLITO NIEVO n.1-3**, c.f. 91003970406, contro ***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. *****, iscritta a Rimini il 03.06.2019 al **R.P. 1281** e R.G. 8211.

importo ipoteca: € 10.000,00

importo capitale: € 5.228,09

Gravante su: fg 88 p.lla 2023 sub.3 per la quota di 1/1

Fg 88 p.lla 2023 sub.17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-47 per la quota di 5221/100000.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **CONDOMINIO Via IPPOLITO NIEVO n.1-3** con sede in Rimini, c.f. 91003970406, contro ***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. ***** in forza di Atto Giudiziario a firma del U.N.E.P. di Rimini del 21.02.2022, Rep. 318, trascritto a Rimini il 11.03.2022 al **R.P. 2386** e R.G. 3625;

importo: € 8.123,81

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5 *Intervenuti:*

- **FINS S.r.l.** per la somma di €. 40.000,00 oltre interessi dal 03.03.2014 al saldo; oltre spese di notifica del titolo pari ad €. 8,21; oltre tassa di registro del titolo pari ad €. 345,72, oltre a spese successivamente maturate.

- **CONDOMINIO Via IPPOLITO NIEVO n.1-3**

In data 16.10.2022, rif. RP 2184/2012, per €. 5.647,79.

In data 16.10. 2022, rif. R.P. 2220/2016, per €. 3.518,11.

In data 05.02. 2023, rif. RP 1281/2019, per €. 9.008,85.

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.764,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

<i>Formalità</i>	<i>Importo</i>	<i>0,005 (min 200,00)</i>	<i>Diritto fisso</i>	<i>Costo Totale</i>
<i>Ipoteca giudiziale R.P.4764</i>	<i>€ 2.000,00</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Ipoteca giudiziale R.P.3059</i>	<i>€ 40.000,00</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Ipoteca giudiziale R.P.2184</i>	<i>€ 8.400,00</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Ipoteca giudiziale R.P.2220</i>	<i>€ 5.000,00</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Ipoteca giudiziale R.P.1281</i>	<i>€ 10.000,00</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Pignoramento R.P. 2386</i>		<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Totale Generale</i>				<i>€ 1.764,00</i>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 10.02.2023.

ALL. 3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 02.02.2023, sono emerse le seguenti difformità:

APPARTAMENTO

- 1) La pratica di condono edilizio risulta ancora aperta non essendo stata completata con il deposito dei documenti richiesti come risulta dalla documentazione allegata al numero 4.
- 2) In una porzione del locale bagno è presente a soffitto un vano, tipo deposito, accessibile dal disimpegno, che limita l'altezza interna del bagno ad h. cm. 213, risultando una media dell'altezza complessiva del locale superiore a cm. 240. Andrà verificata la legittimità del deposito secondo la normativa igienico sanitaria, in caso di non regolarità il manufatto andrà eliminato a cura e spese dall'acquirente.

AUTORIMESSA

- 3) Il blocco delle autorimesse posto sulla corte condominiale risulta edificato senza titolo. Non sono state reperite pratiche edilizie comprovanti la legittimità dei garage, dall'esame delle pratiche edilizie presenti risultano depositati alcuni condoni edilizi, presentati dai soggetti singoli utilizzatori dei garage, ma nulla è emerso per il garage in uso dall'esecutato (sub. 17). Le pratiche presentate sono in corso di definizione.

Le suddette difformità risultano sanabili e precisamente:

- **punto 1)** difformità sanabile con l'integrazione della documentazione richiesta e il deposito della dichiarazione asseverata di un tecnico; il cui costo è stimabile in circa €. 1.500,00 (**tale importo è puramente indicativo, andrà verificato presso l'ufficio tecnico comunale**);

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

- **punto 3)** andrà verificata la pratica edilizia più appropriata, trattandosi di una quota di proprietà, Bene Comune Censibile a tutti i sub. Il costo non è quantificabile allo stato attuale.

Si precisa che:

La consistenza delle difformità andrà comunque verificata con le tolleranze previste per legge ed un eventuale rilievo dell'intero fabbricato da realizzarsi con l'ausilio dello strumento idoneo per un rilievo topografico di precisione.

Le considerazioni di cui sopra sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico, condominiale e distanze dai fabbricati confinanti;

Rimane onere della parte interessata all'acquisto o dell'aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

ALL. 4

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, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 02.02.2023, è emerso:

appartamento - difformità della planimetria catastale non sono riportate:

- a) la chiusura della porta che comunicava con il soggiorno/cucina,
- b) l'apertura della porta che comunica tra cucina e ingresso,
- d) l'abbassamento del solaio nell'antibagno.

Pertanto non essendo emerse difformità tali da non 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 alcun aggiornamento della planimetria catastale.

Intestazione.

Si segnala che l'intestazione attuale ***** non individua l'attuale proprietà che dal 30.07.2008 risulta ***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. ***** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità del 24.10.2010, Rep. n. 1771/2010, trascritta a Rimini il 24.05.2019, R.P. 5064, R.G. 7766.

L'intestazione risulta non volturata, lo stimatore chiederà in sede di udienza l'autorizzazione per procedere all'aggiornamento con il preallineamento. Il costo stimato sarà di €. **350,00** oltre a diritti e tasse.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

5.1 Relativamente al condominio:

Dati forniti dall'amministratore il 09.02.2023, Studio Amministrazioni Dott. Alex Mazzini, con sede in Rimini via Mantegazza n.59.

Spese condominiali.

Saldo pregresso al 30.06.2022 € 13.099,26

Preventivo ordinario 01.07.2022 -30.06.2023 € 446,51

Spese straordinarie € 304,07

Totale € 13.849,84

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

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

Il sottoscritto Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far redigere detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

Dal 30.07.2008 all'attualità;

***** nata a Rimini il 19.05.1966, c.f. ***** per la quota di 1/1, in forza di accettazione tacita di eredità del 24.10.2010, Rep. n. 1771/2010, trascritta a Rimini il 24.05.2019 RP 5064 RG 7766.

7.2 Precedenti proprietari:

Dal 07.08.1993 al 30.07.2008;

***** nata a Rimini il 26.03.1938, c.f. *****, per successione di ***** nata a Rimini il 29.11.1913, c.f. *****, deceduta il 07.08.1993, denuncia di successione registrata a Rimini il 07.10.1993 n.90 vol.508, trascritta a Rimini il 31.05.1996 RP 3316 R.G. 4573

Dal 08.03.1983 al 07.08.1993

***** nata a Rimini il 29.11.1913, c.f. *****, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giancarlo Favoni Miccoli Notaio in Rimini del 08.03.1983, Rep. n. 133454/7383, registrato a Forlì il 17.03.1983 al n.1117, trascritto a Rimini il 01.04.1983 RP 1686 RG 2082.

8. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato ante 1967.

- Licenza Edilizia n. 226/51 del 11.05.1951

- Licenza Edilizia n. 133/53 del 04.02.1953

- Autorizzazione Abitabilità n° 74 del 09.04.1953

- Condono Edilizio REG. N° 22970, istanza di condono prot. n. 10924 del 31.07.1986.

Concessione in Sanatoria N. 27126 a nome *****, condizionata all'integrazione dell'asseverazione di un tecnico abilitato.

- CILA del 02 marzo 2018, a nome del CONDOMINIO e a firma del geom. Di Carlo Paolo. Apertura di passo carrabile sulla Via Lagomaggio.

ALL.4

Descrizione appartamento con autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, in regime condominiale, sito nel Comune di Rimini, Via Ippolito Nievo n.3, e precisamente:

- Appartamento al piano secondo, avente accesso dal civico 3, con ingresso condominiale al piano terra, suddiviso in:
 - Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, camera, bagno.
 - Cantina al piano seminterrato
- Autorimessa al piano terra, proprietà indivisa edificata su corte condominiale, in comproprietà, come risulta dall'elenco dei subalterni, per i sub dal 17 al 30;
***** nata Rimini (RN) il 26.03.1938, Proprietaria per 5.221/100.000.
- Corte di pertinenza

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

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 94,81 di cui circa m² 62,11 (abitazione), circa m² 11,00 (autorimessa), circa m² 14,50 (cantina).

L'edificio è stato costruito ante 1967.

L'appartamento ha una altezza interna di circa m 2,99/2,13 e l'autorimessa e la cantina di circa m 2,00.

L'intestazione catastale non identifica la ditta effettivamente proprietaria, andrà aggiornata.

Destinazione urbanistica:

Nel RUE del Comune di Rimini, Variante del 25.03.2021, l'immobile nelle Norme ricade in Zona AUC2 Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53: Sub. Ambiti Auc2 e Auc3 – Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori).

ALL. 4

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE Appartamento garage cantina				
Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Autorimessa	11,00	2,15		scarse
Locali al piano seminterrato	Sup netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Cantina	12,00	2,00		scarse
Tot. sup. netta mq. 23,00				
Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	5,60	2,99		buone
Cucina	6,77	2,99	N/W	buone
Sala	16,72	2,99	S/W	buone
Camera matrimoniale	16,72	2,99	S/E	buone
Bagno	5,51	2,99-2.13	E	buone
Ripostiglio	0,50	2,00		
Tot. sup. netta mq. 51,82				
TOTALE mq. 74,82				

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Documentazione fotografica

ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: non verificabile, condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	tipologia: non verificabile, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a 4 acque, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili. Protezione: possibile copertura in laterizio.
<i>Scala:</i>	interna condominiale, materiale: muratura, servoscala: assente, condizioni: discrete. Ascensore: assente.
<i>Balconi:</i>	materiale: laterocemento, parapetto: ringhiera in griglia di ferro verniciato, condizioni: scarse; pavimento in cemento, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: tapparelle, materiale: pvc, condizioni: scarse; infisso: materiale: legno, senza doppio vetro, condizioni: pessime. Banchine e soglie: materiale, in cemento, condizioni: pessime. Garage: tipologia: con anta battente, materiale: lamiera zincata, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battente, materiale: legno grezzo; condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	non presente.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, condizioni: scarse; rivestimento: vernice, condizioni: scarse; al piano terra, zoccolo perimetrale, materiale rinzaffo di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna corte:</i>	materiale: palladiana di porfido, condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di marmette, condizioni: scarse; battiscopa: assente; Bagni, materiale ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ad anta unica, materiale: legno e metallo, con serratura di sicurezza, condizioni: scarse.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	non verificabile.
<i>Citofonico:</i>	NO, condizioni: scarse, conformità: non fornita.
<i>Condizionamento:</i>	NO.
<i>Gas:</i>	tipologia: città, alimentazione: rete di distribuzione: condizioni: non verificabili, conformità non fornita. Le condutture andranno verificate, non è stato possibile accertarsi dello stato delle stesse.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non fornita. Molti collegamenti risultano in canaline a vista.

<i>Energia solare:</i>	NO.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: pubblica, condizioni: non verificabili, conformità: non fornita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: rete comunale, condizioni: non verificabili, conformità: non fornita.
<i>Telefonico:</i>	non verificabile, conformità: non fornita.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, caldaia murale installata nella cucina, alimentazione: metano di rete, diffusori: radiatori in ghisa, conformità: non fornita; manutenzione: ultimo controllo non fornito.
<i>Autorimessa</i>	Tipologia: abbinata su un lato, materiale: lamiera zincata; condizioni: scarse; conformità: non presente, immobile edificato senza titolo, in regime condominiale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive 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. (Vedi tabella di cui al seguente punto **9.3.A.**).

L'immobile in oggetto risulta in pessime condizioni sia interne che esterne.

Esternamente: sono evidenti i segnali di degrado delle soglie, delle banchine e degli infissi; anche l'intonaco e la tinteggiatura esterna dell'intero edificio presenta segni di distacco. Nell'immobile è presente una disomogeneità con la presenza di alcuni infissi in alluminio, tipo doppio infisso montati a filo esterno della muratura presenti solo su alcuni appartamenti, alcune logge sono state chiuse con verande in alluminio e vetro; lo zoccolo perimetrale in cemento rinzaffato presenta diversi segni di umidità di risalita; i plafoni dei balconi presentano segni di infiltrazioni; sono presenti anche alcune tende esterne; alcuni condizionatori sono montati sulla parete esterna dell'edificio; i garage realizzati in lamiera zincata presentano evidenti segni di ossidazione.

Internamente: sono presenti componenti in cattivo stato; infissi, porte, portoncino d'ingresso, impianto elettrico, idrico e termico.

L'immobile è privo di ascensore.

Il cattivo stato influisce sulla valorizzazione dell'immobile.

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, 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 2021, da €. 1.900 a €2.700 al m² (stato conservativo normale);
box da €. 980 a €. 1.450 al m².
- Borsino Immobiliare, 2022, abitazioni in stabili di II fascia, valore medio €.
1.898 al m².
Box auto da €. 831 a €. 1.296 per m².
- osservatorio F.I.A.I.P. 2021, da €1.300 a € 1.600 al m² (da ristrutturare);
autorimessa, piano terra, €. 25.000,00

VALORI COMPARABILI

Estratti da atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini.

Beni oggetto di recenti compravendite aventi caratteristiche simili al bene in oggetto:

- 1) Registro Particolare 007495/2021
appartamento, via Ippolito Nievo n.1, superficie commerciale mq. 86,
prezzo **€/mq. 1.570,00** tot. €. 135.000,00.
- 2) Registro Particolare 001148/2021
appartamento con garage, via Ippolito Nievo n.9, superficie commerciale
mq. 129,31, prezzo **€/mq. 1.566,00** tot. €. 202.500,00.
- 3) Registro Particolare 001829/2020
appartamento con garage, via Ippolito Nievo n.6, superficie commerciale
mq. 93,55, prezzo **€/mq. 1.849,00** tot. €. 173.000,00.
- 4) Registro Particolare 4725/2022
appartamento con garage, via Ippolito Nievo n.1, piano rialzato, superficie
commerciale mq. 77,46 , prezzo **€/mq.1.807,00** tot. €. 140.000,00.
- 5) Registro Particolare 012902/2021
appartamento con garage, via Luigi Mercantini n.5, superficie commerciale
mq. 75,60, prezzo **€/mq. 1.720,00** tot. €. 130.000,00.
- 6) Registro Particolare 010336/2020
appartamento con garage, via Luigi Mercantini n.3, superficie commerciale
mq. 81,44, prezzo **€/mq. 1.473,00** tot. €. 120.000,00.

Da quanto sopra esposto si ritiene che visti i lavori necessari per aggiornare l'immobile, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento oggetto della stima, sia pari ad **€. 1.300,00/m²**.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

L'autorimessa viene stimata attribuendogli un coefficiente minore a quanto previsto (garage piano terra normalmente coefficiente 0,60) trattandosi di una quota di proprietà verrà applicato un coefficiente pari a 0,30.

9.3. Valutazione corpi

A Appartamento con autorimessa

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
Abitazione	62,11	1,00	62,11
Loggia	2,88	0,60	1,73
Balcone	4,32	0,50	2,16
Cantina	14,50	0,30	4,35
Autorimessa (quota)	11,00	0,30	3,30
TOTALE	94,81		73,65

sulla base di un prezzo pari ad €. 1.300,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 95.745,00
- Valore complessivo intero:	€ 95.745,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 95.745,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A Appartamento con autorimessa	94,81	€. 95.745,00	€. 95.745,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:	€.95.745,00
Riduzione per regolarizzazione edilizia.	€. 3.000,00
	€. 92.745,00

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.):

€ 9.274,50

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 83.470,50

€. **83.400,00**

9.6 NOTE : Stima separata dei beni

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Kristel Torri
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

AUTORIMESSA

Il valore della sola quota dell' autorimessa risulta:	
Mq. 3,30 x €. 1.300,00	€. 4.290,00
Riduzione per regolarizzazione edilizia	€. 1.500,00
	€. 2.790,00
Riduzione del valore del 10% .	€. 279,00
Al netto delle detrazioni	€. 2.511,00
Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 2.500,00

APPARTAMENTO

L' appartamento detratto del valore dell' autorimessa risulterà Mq. 70,35 x €. 1.300,00	€. 91.455,00
Riduzione per regolarizzazione edilizia €. 1.500,00	€. 89.955,00
Riduzione dl 10%	€. 8.995,50
Al netto delle detrazioni	€. 80.959,50
Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 80.900,00

Riccione, 15 febbraio 2023

Lo Stimatore
Arch. Luigi Sorgente

Elenco Allegati:

La presente relazione si compone di 14 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

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