

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
contro:
XXXX

N. Gen. Rep. **42/21**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17
cellulare: 3406029753
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com
pec: andrea.rivola@geopec.it*

Beni in Bellaria Igea-Marina (RN), Via Quinto Ennio n°112
Lotto unico (appartamento con giardino e sottotetto mansardato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano terra con corte esclusiva a destinazione civile abitazione sito in Bellaria Igea-Marina, Via Quinto Ennio n°112 (catastralmente viene erroneamente indicato il civico 110);**

L'accesso all'immobile avviene dall'esterno tramite corte esclusiva identificata al sub 7, l'appartamento in oggetto risulta composto come segue:

da ampio soggiorno-pranzo, cucina, bagno, due disimpegni, vano sottoscala e camera. Attraverso una vano scala interno è possibile accedere al piano sottotetto, (il quale risulta identificato al sub 9);

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 76,02**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione catastale

XXXX

Foglio 17, Particella 109, Sub 8, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 74,00 mq., Rendita 309,87 €.

- B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale di deposito (sottotetto) al piano primo, sito in Bellaria Igea-Marina, Via Quinto Ennio n°112 (catastralmente viene erroneamente indicato il civico 110);**

L'accesso all'immobile avviene tramite vano scala interno dall'appartamento posto al piano terra e identificato con un altro subalterno (sub 8). Il locale di deposito risulta composto come segue: disimpegno, tre vani a destinazione sottotetto, adibiti illecitamente a camere, un vano a destinazione sottotetto, adibito illecitamente a bagno un ripostiglio e una zona non praticabile;

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 43,94**;

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione catastale:

XXXX

Foglio 17, Particella 109, Sub 9, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 52 mq., Superficie Catastale 45,00 mq., Rendita 80,57 €.

Annotazioni:

- La corte esterna di **circa 93,00 mq.** risulta identificata al sub 7 come Bene Comune Non Censibile, ad uso esclusivo dei sub 8 (appartamento al piano terra) e al sub 9 (sottotetto)

-Si precisa che i predetti subalterni devivano dall'originario sub 4 (oggetto del presente pignoramento) a seguito di divisione catastale del 07/02/2011, prot. n. RN02176232, in atti dal 07/12/2011 (n. 4755.1/2011)

Confini:

- a nord confina tramite facciata in aderenza con il fabbricato posto sulla particella 229;
- a nord/est confina tramite distacco con il fabbricato posto sulla particella 64;
- a sud si affaccia su Via Quinto Ennio;
- a ovest confina tramite distacco con il fabbricato posto sulla particella 108;

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :

visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il debitore XXXX

risultava aver contratto matrimonio con XXXX

Successivamente con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 25/09/2012 n. 3521/2012 è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta in data 26/06/2012. Con sentenza del distretto giudiziario di Durazzo (Albania) in data 18/09/2014 n. 11/2014 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Bellaria Igea-Marina anno 2016, atto n.6, parte II, serie c, registro 2 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio a cui si riferisce l'atto controscritto consensualmente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: L'immobile si trova nella zona periferica del Comune di Bellaria Igea.-Marina, in Via Quinto Ennio n. 112, la viabilità è caratterizzata da un traffico medio/intenso sia nella stagione estiva sia in quella invernale sia di veicoli leggeri che di pesanti, considerando anche la vicinanza con il polo commerciale e industriale della zona
- Servizi della zona: negozi (sufficiente), farmacie (sufficiente), ristoranti (sufficiente) hotel (sufficiente), ospedale (scarso).
- Opere di urbanizzazione la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A pochi passi dall'abitazione, è presente una fermata dell'autobus posizionata in Via Ravenna, la quale copre le seguenti linee: 4 e 95.
- Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: la Chiesa vecchia Bordonchio, la Chiesa di San Martino, il cimitero di Bordonchio, il campo da calcio di Bordonchio, il Parco del Gelso, il centro sportivo "Gelso Sport", il Palazzetto dello sport, il Lago del Gelso e il polo industriale della zona comprendente "Metalcarrelli", "Vilmaverde", "Palestra Myfit";

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 16/11/2021 gli immobili risultavano occupati dalla sig.ra XXXX

, in qualità di promissaria acquirente dell'immobile che ad oggi risulta oggetto di pignoramento.

Si precisa che la sig.ra XXXX

(attuale occupante dell'immobile) e la sig.ra XXXX

(esecutata) stringevano un contratto preliminare di compravendita che autorizzava la sig.ra occupante ad accedere all'immobile prima della stipula definitiva dell'atto di compravendita. La stipula del definitivo di compravendita non venne perfezionata.

Ad oggi la sig.ra XXXX

(attuale occupante dell'immobile) vanta un richiesta di restituzione degli acconti e della caparra per un totale complessivo di circa 23'000,00 Euro, contro l'esecutato.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.
00

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** con sede in Jesi, domicilio ipotecario eletto a Rimini Via Gambalunga n.73, cod. fisc. 00078240421 contro XXXX a firma del Notaio Antonio Del Gaudio in data 04/01/2011, Rep. n. 79455/25298, iscritta a Rimini il 10/01/2011 ai nn. 250/58;

importo ipoteca: 520.000,00 euro

importo capitale: 260.000,00 euro

(Si precisa che XXXX

non fa parte del suddetto pignoramento e che l'immobile oggetto della sopracitata ipoteca era identificato al Foglio 17, Particella 109, Sub.4 ovvero prima che venisse diviso tramite atto di divisione)

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO favore di **XXXX**

, domicilio ipotecario eletto a Rimini Piazza Tre Martiri n.43, c/o Avv. M. Semprini contro XXXX

a firma del Giudice di Pace di Rimini in data 14/07/2017, Rep. n. 933/2017, iscritta a Rimini il 21/05/2018 ai nn. 6230/1112;

importo ipoteca: 3.500,00 euro

importo capitale: 839,80 euro

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ATTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto a Rimini, Via IV Novembre 21, cod. fisc. 13756881002 contro XXXX

in data 04/06/2018, Rep. n. 1535/12718 iscritta a Rimini il 04/06/2018 ai nn. 6935/1255;

importo ipoteca: 59.930,74 euro

importo capitale: 26.519,87 euro

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO favore di **XXXX**

, domicilio ipotecario eletto a Rimini Viale Principe Amedeo 12, c/o Studio Legale XXXX contro XXXX

a firma del Tribunale di Rimini in data 27/08/2018, Rep. n. 1315/2018, iscritta a Rimini il 26/11/2018 ai nn. 15458/2804;

importo ipoteca: 23.000,00 euro

importo capitale: 21,500,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **UBI BANCA S.P.A.** con sede a Bergamo (BG), cod. fisc. 03053920165 XXXX

a firma di Tribunale di Rimini Rep. n. 531 del 25/02/2021, trascritto in data 15/04/2021 ai nn. 5462/3803

(Si precisa che l'immobile oggetto del sopracitato pignoramento era identificato al Foglio 17, Particella 109, Sub.4 ovvero prima che venisse diviso tramite atto di divisione)

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2'043,15 di cui € 1'043,15 per diritti e imposte e € 1'000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione Volontaria	€ 520.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione Giudiziale	€ 3.500,00	€ 17,50	€ 94,00	€ 111,50
Iscrizione Giudiziale	€ 23.000,00	€ 115,00	€ 94,00	€ 209,00
Iscrizione Giudiziale	€ 59.930,74	€ 299,65	€ 94,00	€ 292,65
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1'043,15
onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1'000,00
TOTALE GENERALE				€ 2'043,15

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 03-01-2022 è allegato al presente documento

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

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

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 16/11/2021 presso l'immobile residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nel 2% delle tolleranze costruttive, rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato presso il Comune di Bellaria Igea Marina.

Oltre a quanto sopra descritto, sono state rilevate le seguenti difformità al piano terra:

- diverso dimensionamento dei vani interni, realizzando degli spostamenti di tramezzi interni non portanti;
- cambio di destinazione d'uso di un vano a destinazione bagno, trasformandolo in un disimpegno;
- esternamente è stato costruito un gazebo in legno abusivamente che dovrà essere rimosso;
- è stato realizzato un termo-cappotto esterno, senza richiesta di autorizzazione comunale, ne tanto meno è stato realizzato il calcolo del corretto dimensionamento dello stesso, come dovrebbe essere previsto dalla ex legge 10/91 (non presente);
- dalla verifica del dimensionamento esterno del fabbricato, già considerato lo spessore del termo-cappotto, il fabbricato risulta di 13 cm più largo, tale difformità viene riscontrata anche dalla misura interna del soggiorno, che risulta essere 418 cm di larghezza contro i 405 cm come da progetto legittimato. (tale difformità non risulta sanabile, in quanto si tratta di un aumento di volumetria e di superficie utile)

Oltre a quanto sopra descritto, sono state rilevate le seguenti difformità al piano sottotetto:

- Si precisa che l'unica porzione d'immobile per la quale è stata richiesta l'abitabilità, risulta il subalterno 8, quindi solo la porzione di fabbricato che si sviluppa al piano terra, mentre al piano primo sottotetto, la destinazione d'uso risulta deposito, di conseguenza in tale destinazione d'uso non risulta possibile installare impianti termo-idraulici, i quali al momento del sopralluogo sono stati rilevati esistenti. La destinazione d'uso dei locali risulta variata, da quella indicata nel progetto depositato presso il Comune di Bellaria Igea Marina, in quanto il primo piano sottotetto viene utilizzato come zona notte dell'abitazione principale situata al piano terra, trasformando i locali ad uso deposito in locali ad uso camere e bagno. Nel vano scala è stato ricavato un ripostiglio soppalcato.

Per la regolarizzazione di alcuni tramezzi interni risultati non conformi agli elaborati comunali, si prescrive la presentazione presso il Comune di Bellaria Igea Marina di una pratica urbanistica in Sanatoria, ma per la maggior parte degli abusi, come sopra meglio descritti, si prescrive il ripristino allo stato legittimo, in quanto essi non risultano urbanisticamente sanabili. quindi si prevede un deprezzamento dal valore di stima, pari al 10 % (corrispondente a circa 20'000,00 Euro, relativamente a tale valore, data la complessità della situazione urbanistica, non si garantisce essere una spesa precisa, in quanto le situazioni di cui sopra, seppur sono state descritte in maniera dettagliata, essendo frutto di un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di competenza, non possono fornire dati precisi e di fatto dovranno essere riverificate dal tecnico incaricato dagli acquirenti alla presentazione della pratica di Sanatoria. Non risulta infatti possibile garantire un responso assolutamente preciso, se non previa istruttoria della pratica da parte del Comune di competenza e non si garantisce la sanabilità degli abusi.)

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che risultano delle difformità catastali che influiscono sulla variazione della rendità catastale.

Di seguito si descrivono le variazioni catastali e le spese necessarie per il deposito delle stesse:

- tipo mappale per inserimento in mappa al catasto terreni del capanno in legno, comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 1'500,00;
- rappresentazione planimetrica al catasto fabbricati del capanno in legno, comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 350,00;
- fusione del sub 7, 8 e 9 in una unica planimetria, in quanto non risultano funzionamente indipendenti se accatastati separatamente, comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 350,00;
- quadro dimostrativo per la dimostrazione grafica dei subalterni, comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 300,00;
- voltura catastale per aggiornamento dell'intestazione, in quanto la sig.ra Doko Entela risulta erroneamente intestataria in comunione legale con Doko Altin (in quale ha ceduto i suoi diritti con atto di cessione a firma del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini (RN), in data 20/04/2016, Rep. n. 84670/29573, trascritto a Rimini in data 29/04/2016, ai nn. 5722/3526), comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 300,00

Totale comprensivo di competenze e diritti catastali pari a Euro 2'800,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese amministratore Non risulta presente l'amministratore

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non presenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti
Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente: Non presenti

Nb: quanto sopra descritto relativamente alle spese è stato dichiarato dall'occupante in fase di sopralluogo, non è stato possibile verificarne la veridicità, non essendo stato nominato un amministratore condominiale.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX

risulta essere proprietaria ad oggi in forza di **ATTO PER CESSIONE DEI DIRITTI REALI**, contro XXXX a firma del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini (RN), in data 20/04/2016, Rep. n. 84670/29573, trascritto a Rimini in data 29/04/2016, ai nn. 5722/3526 ottenendo l'intero diritto di piena proprietà;

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX

risultavano essere comproprietari dal 10/01/2011 al 29/04/2016 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**, contro XXXX

a firma del Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini (RN), in data 04/01/2011, Rep. n. 79454/25297, trascritto a Rimini in data 10/01/2011, ai nn. 249/160 rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale;

XXXX

ottennero il diritto di **USUFRUTTO** rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno dal 27/12/2002 al 10/01/2011 tramite atto a firma del Notaio Umberto Zio, in data 19/12/2002, Rep. n. 98236, trascritto a Rimini il 27/12/2002 ai nn. 18233/11434 da parte di XXXX

(al tempo già proprietario dell'immobile);

XXXX

ottenne l'intera proprietà tramite atto per **RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO** a fronte della morte della signora XXXX

avvenuta in data 29/03/2002 fino al 27/12/2002. XXXX

XXXX

risultavano essere rispettivamente proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà e usufruttuaria per la quota di 1/1 tramite atto di COMPRAVENDITA contro XXXX

a firma del Notaio Umberto Zio di Rimini in data 21/09/1999, Rep. n. 93227/8269, trascritto a Rimini in data 28/09/1999 ai nn. 10862/7096;

7 PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Costruzione-Licenza Edilizia n. 53 del 08/06/1965

Ditta:XXXX

Immobile sito in: Via Ennio

Oggetto: Progetto di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1184/B del 29/03/1986

Protocollo 1184/B

Ditta:XXXX

Immobile sito in: Viale Ennio n.110

Oggetto: Ampliamento e cambio di destinazione parziale con modifiche estetiche di un fabbricato ad uso civile abitazione;

Concessione Edilizia n. 163/86 del 30/10/1986

Ditta: XXXX

Immobile sito in: Viale Ennio n.110

Oggetto: Progetto di ristrutturazione di fabbricato esistente ad uso civile abitazione;

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 247/2001 del 02/05/2001

Protocollo 13944 del 07/05/2001

Ditta: XXXX

Immobile sito in: Via Ennio n. 110

Oggetto: Realizzazione di opere interne ad un edificio ad uso civile abitazione;

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 421/2008 del 12/11/2008

Protocollo 30776 del 12/12/2008

Ditta: XXXX

Immobile sito in: Via Ennio n. 110

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia di edificio a civile abitazione;

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 273 del 08/07/2009

Variante al progetto n. 421/08 del 12/11/2008

Protocollo 18913

Ditta: XXXX

Immobile sito in: Via Quinto Ennio n. 110

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia;

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 442 del 04/11/2011
Protocollo 31663 del 04/11/2011
Ditta:XXXX
Immobile sito in: Via Quinto Ennio n. 110
Oggetto: Ristrutturazione Edilizia di edificio a civile abitazione;

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 510 del 05/12/2011
Variante al progetto n. 442/2011 del 04/11/2011
Protocollo 35209
Ditta: XXXX
Immobile sito in: Via Quinto Ennio n. 110
Oggetto: Variante a Ristrutturazione Edilizia di edificio a civile abitazione;
(diversa distribuzione dei tramezzi interni)

Abitabilità n. 109 del 2011 del 16/12/2011
Protocollo 36287 del 16/12/2011
Ditta: XXXX
Immobile sito in: Via Quinto Ennio n. 110
Oggetto: Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità;
(in relazione alle opere previste da D.I.A. 442/2011)

nb: si precisa che l'abitabilità risulta relativa al solo piano terra identificato al sub. 8 e non prevedeva il sopralluogo del tecnico comunale, quindi risulta come autodichiarazione del tecnico incaricato dalla proprietà.

Descrizione A Appartamento al piano terra identificato al sub. 8

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano terra a destinazione civile abitazione sito in Bellaria Igea-Marina, Via Quinto Ennio n°112:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A – Appartamento				
PIANO TERRA				
Cucina	sup. reale lorda	10,77	1,00	10,77
Soggiorno-pranzo	sup. reale lorda	36,88	1,00	36,88
disimpegno	sup. reale lorda	1,85	1,00	1,85
bagno	sup. reale lorda	4,80	1,00	4,80
sottoscala	sup. reale lorda	3,14	1,00	3,14
disimpegno	sup. reale lorda	1,10	1,00	1,10
camera	sup. reale lorda	17,48	1,00	17,48
corte esclusiva identificata al sub 7		93,00	0,10	9,30
Totale		169,02		85,32

Descrizione **B Locale di deposito** al piano sottotetto identificato al sub. 9

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale di deposito (sottotetto) al piano primo, sito in Bellaria Igea-Marina, Via Quinto Ennio n°112:

Destinazione	Parametro	Valore reale/poten- ziale	coeffi- cente	Valore equivalente
B – Locale di deposito				
PIANO SOTTOTETTO				
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	10,36	0,50	5,18
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	6,74	0,50	3,37
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	3,52	0,50	1,76
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	3,98	0,50	1,99
Ripostiglio	sup. reale lorda	4,68	0,50	2,34
Disimpegno	sup. reale lorda	6,48	0,50	3,24
Vano scala	sup. reale lorda	8,18	0,30	2,45
Totale		43,94		20,33

Destinazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Bellaria – Igea Marina è il R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio). L'immobile ricade nella Tavola 1F, Ambiti e trasformazioni territoriali. L'immobile è identificato nell'ambito AUC.MR.6 (Zona Bordonchio- Via Ravenna);

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno legno vetro-camera
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, termocappotto e sua rifinitura condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: pavimento in gres, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, blindato condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, conformità: non pervenuta.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, conformità: non pervenuta.

Termico: diffusori: termosifoni , conformità: non pervenuta.

Split per il condizionamento nel soggiorno-pranzo e nella camera al piano terra e due nel piano sottotetto: conformità non pervenuta

Caldaia marca Immergas: conformità e libretto di manutenzione non pervenuti.

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.

Destinazione	Parametro	condizioni
A – Appartamento		
PIANO TERRA		
Cucina	sup. reale lorda	sufficienti
Soggiorno-pranzo	sup. reale lorda	sufficienti
disimpegno	sup. reale lorda	sufficienti
Bagno	sup. reale lorda	sufficienti
Sottoscala	sup. reale lorda	sufficienti
disimpegno	sup. reale lorda	sufficienti
Camera	sup. reale lorda	sufficienti
B – Locale di deposito		
PIANO PRIMO		
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	sufficienti
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	sufficienti
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	sufficienti
Sottotetto (h>1,80)	sup. reale lorda	sufficienti
Ripostiglio	sup. reale lorda	sufficienti
Disimpegno	sup. reale lorda	sufficienti
Vano scala	sup. reale lorda	sufficienti

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato corrisponde a circa € 2.000,00 al mq a fronte di un valore medio che oscilla tra i € 1.650,00 e i € 2.350,00. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1 semestre 2021 ; ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Bellaria-Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bellaria Igea Marina.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

B. Locale di deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Valore equivalente	valore unitario	valore complessivo
A – Appartamento			
PIANO TERRA			
Cucina	10,77	2000,00	21540,00
Soggiorno-pranzo	36,88	2000,00	73760,00
disimpegno	1,85	2000,00	3700,00
Bagno	4,80	2000,00	9600,00
Sottoscala	3,14	2000,00	6280,00
disimpegno	1,10	2000,00	2200,00
Camera	17,48	2000,00	34960,00
corte esclusiva	9,30	2000,00	18600,00
B – Locale di deposito			
PIANO PRIMO			
Sottotetto (h>1,80)	5,18	2000,00	10360,00
Sottotetto (h>1,80)	3,37	2000,00	6740,00
Sottotetto (h>1,80)	1,76	2000,00	3520,00
Sottotetto (h>1,80)	1,99	2000,00	3980,00
Ripostiglio	2,34	2000,00	4680,00
Disimpegno	3,24	2000,00	6480,00
Vano scala	2,45	2000,00	4908,00
Totale	105,65		211308,00

- Valore corpo:	€ 211'308,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 211'308,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 211'308,00

Riepilogo :

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore i
A	Appartamento al piano terra	76,02	€ 152'040,00
B	Locale di deposito (sottotetto)	43,94	€ 40'708,00
	giardino	93,00	€ 18'600,00
Totale			€ 211'308,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per ripristini, pratiche edilizie stimate **21'130,80**

Riduzione del valore del 10% 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 19'017,72

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 171'159,48**

Relazione lotto unico creata in data 03/01/2022
Codice documento: rge 42-21

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documentazione anagrafica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Regolamento Edilizio Urbano;
- 6 – Documentazione fotografica e APE (in corso di redazione)

Il perito
Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA