
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
XXXX
contro
XXXX

N. Gen. Rep. **000105/2020**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Alberto Pari

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini

**Beni in Bellaria-igea Marina (RN) Via San Mauro,7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Beni siti in Comune di Bellaria-Igea-Marina (RN), Via San Mauro,7 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e garage

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terra di fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale denominato "Prato verde", con annessa corte esclusiva pertinenziale.

Composto da zona giorno (soggiorno/angolo cottura), n.3 camere, n. 3 bagni, n.3 ripostigli, n.1 disimpegno, corte esclusiva pertinenziale e ampio garage al piano interrato. Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile tali per legge e per destinazione.

L'appartamento dispone in proprietà esclusiva di una corte (in parte pavimentata e in parte a verde) posta sul retro del fabbricato accessibile dall'interno, e di altra porzione di corte esclusiva posta sul fronte accessibile dalla via San Mauro.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 204,10.**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) dalle verifiche effettuate non risulta presente nel Catasto Energetico digitale della Regione Emilia Romagna. Verrà integrato alla documentazione non appena disponibile.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 17/09/2021.

Beni identificati in catasto:

- **Catasto terreni: partita 1 Fg.6, Part. 2094, qualità ente urbano, superficie catastale 859 mq.**

Derivante da:

- Frazionamento del 02/07/1991 in atti dal 14/09/1991 T.F.117541/90 (n117541.1/1990) Derivante dalla soppressione della particella Fg.6 Part.631 e particella 2095. Gli immobili Fg.6 Part.2094 sub.3,11,14 derivano dalla Part.2530,2526 sub.4 e 5 (Ex Fg.6, Part. 1429 al catasto terreni) e dalla Part. 2094 graffata alla Part. 2529 al sub. 6.

Confini catastali: Via San Mauro, Part.461, Part.2083, Part.2095, Part.1430, Part.3031, Part.3032, area di rispetto del Fiume Uso, salvo altri e diversi in fatto.

- **Catasto fabbricati:** intestata a **XXXX (proprietà 1/1)** Fg. 6, Part. 2094, sub. 23, Cat. A/3, classe 4, superficie catastale 163mq, composto da vani 8,5, posto al piano T, Rendita: 790,18.

Derivante da: (Ex Subalterni 3,11)

- VARIAZIONE nel classamento del 16/01/2009 prot. n. RN0005682 in atti dal 16/01/2009 variazione di classamento (n.152.1/2009); Diversa distribuzione degli spazi interni del 06/02/2008 prot. n. RN 0021697 in atti dal 06/02/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n.590.1/2008); Variazione nel classamento del 10/01/2007 prot. n. RN0003563 in atti dal 10/01/2007 variazione di classamento (n.448.1/2007); Variazione del 10/01/2006 prot. n. RN 001299 in atti dal 10/01/2006 Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (91.1/2006)

Confini catastali: Sub. 24, sub.22, parti comuni, salvo altri e diversi in fatto.

- **Catasto fabbricati:** intestata a **XXXX (proprietà 1/1)** Fg. 6 Part. 2094, sub.14, Cat. C/6, classe 2, superficie catastale 67, posto al piano S1, Rendita: 252,60.

Derivante da:

- VARIAZIONE nel classamento del 26/04/2003 prot. n. 55387 in atti dal 26/04/2003 variazione di classamento (n.1496.1/2003); Variazione nel classamento del 26/04/2002 prot. n. 51286 in atti dal 26/04/2002 ampliamento – demolizione parziale (n.1282.1/2002) (ex Part. 2094 graffata alla Part. 2529 sub.6, Part. 2529 sub.4 e 5, Part. 2530)

Confini catastali: Sub. 13, sub.15, Sub.1 area di manovra, salvo altri e diversi in fatto.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Quanto al quesito di cui all'incarico, si attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata idonea e completa. La sottoscritta ha integrato e aggiornato le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie. (*allegato n. 2*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

XXXX in regime di separazione dei beni, come indicato nell' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Montegridolfo in data 10/12/2021 (*allegato n.5*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico mediamente sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: Stadio Comunale di Bellaria e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Romagna Shopping Valley a 5 min. (3,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e turistiche. I principali centri limitrofi sono Centro Bellaria, Gatteo Mare, Cesenatico. le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Spiaggia di Bellaria, litorale adriatico, altre attrazioni presenti sono: Centro storico di Rimini, Cervia, Milano Marittima.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (10), ferrovia (3), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 17/09/2021 l'immobile risultava occupato XXXX.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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 Ipoteca volontaria a favore di **XXXX, contro XXXX**, a firma di Notaio XXXX in data 11/04/2008 ai nn. 25988/10082 iscritto a Rimini in data **18/04/2008** ai nn. 6250/1604
importo ipoteca: € 195.000,00
importo capitale: € 130.000,00
Durata dell'ipoteca 24 anni
Domicilio ipotecario eletto nella sede di Jesi (AN).

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX, contro XXXX terzo datore di ipoteca e debitore non datore di ipoteca XXXX**, a firma di Notaio XXXX con sede in Forlì in data 14/02/2012 ai nn. 246786/30594 iscritto a Rimini in data **23/02/2012** ai nn. 2818/422
importo ipoteca: € 150.000,00
importo capitale: € 75.000,00
Ipoteca della durata di 15 anni. Domicilio ipotecario eletto a Genova (GE), via Cassa di Risparmio,15.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX, contro XXXX, XXXX**, a firma di XXXX con sede in Forlì in data 23/03/2017 ai nn. 255426/35577 iscritto a Rimini in data **30/03/2017** ai nn. 4259/757
importo ipoteca: € 160.000,00
importo capitale: € 80.000,00
Durata ipoteca 15 anni. Domicilio ipotecario eletto a Genova (GE), Via Cassa di Risparmio,15.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX contro XXXX** (quota 1/1) a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Rimini in data 22/06/2020 ai nn. 1225 trascritto a Rimini in data **20/07/2020** ai nn. 8224/5475 - Domicilio ipotecario eletto presso lo studio Avv. Illuminati Fabrizio, via Nazario Sauro n.3 Jesi (AN).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 399,00** 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.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 195.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 150.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 160.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento rp 11595			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 399,00

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato in data 07/12/2021 è *l'allegato n.3.*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal punto di vista urbanistico in fase di sopralluogo avvenuto in data 17/09/2021, l'esperto ha potuto rilevare che, mettendo a confronto lo stato di fatto con gli ultimi precedenti edilizi legittimati quali la **Sanatoria n. 486/D e la Variante n.96/2002**, sono emerse alcune difformità riferite alla distribuzione interna degli ambienti e precisamente:

- 1) al piano terra, non sono presenti alcune pareti nel soggiorno come indicato nei progetti.

Dalle verifiche effettuate le difformità al punto 1) sono sanabili, presentando una pratica edilizia in sanatoria, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (CILA), con costi a carico della parte aggiudicataria da calcolarsi alla data dell'effettiva presentazione della pratica.

Esternamente parte del confine materiale della corte, adiacente ad altro subalterno, non è indicato con classica rete divisoria ma è stato marcato dalla posa di pavimentazione a terra e da fioriere e grigliati con consenso delle parti confinanti.

La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi o verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente procedura.

Resterà a carico della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia; poiché tali verifiche sugli importi di oneri e/o sanzioni, ove dovuti, o le stesse modalità procedurali, possono variare in base alle indicazioni dei pubblici uffici secondo gli aggiornamenti normativi riscontrabili solo al momento dell'effettiva regolarizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le difformità risultano le medesime riscontrate al punto 4.3.1.

Nel caso, si volesse procedere alla regolarizzazione catastale, l'esperto, previa autorizzazione da parte del Giudice, rimane a disposizione per effettuare l'aggiornamento dell'elaborato secondo costi approssimativamente quantificati di € 500.00 escluso Iva ed oneri di legge.

Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura. Essendo la particella a confine con l'area di pertinenza del fiume *Uso*, dalle trascrizioni non sono emerse eventuali servitù di passaggio o vincoli registrati riferiti a eventuali passaggi della manutenzione fluviale.

Resterà comunque a carico dell'aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto, non valutabili anticipatamente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Dalle verifiche presso l'amministratore di condominio secondo la tabella di riparto del preventivo della gestione ordinaria 01/01/2021-31/12/2021 riferita al sub.23, è risultato **un totale spese pari € 1.132,28 con un saldo anno precedente di € 438,10.**

Inoltre secondo quanto riportato dall'amministratore risulta deliberata una ristrutturazione edilizia incentivata al 110% di cui ancora stanno aspettando i costi.

(Nell'allegato n.5 si inseriscono tabella preventivo e regolamento condominiale)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX (proprietà 1/1) in separazione dei beni, proprietà dal **18/07/2003 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXXX in data 18/07/2003 ai nn. 17336/5903 trascritto a Rimini in data 23/07/2003 ai nn. 10993/7633.

L'immobile al Sub.23 viene indicato nella sua precedente identificazione ai subb.3 e 11.

Nell'atto viene venduto XXXX oltre all'appartamento e al garage i diritti di ½ in comproprietà indivisa sul lastrico solare distinto al catasto Fabbricati di detto Comune al Fg.6, Part.2094, Sub.21, Via San Mauro,7 Piano 3 Mq. 320, confinante con parti comuni. *(allegato n.5)*

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX (proprietà 1/1) proprietà dal **21/09/1999 al 18/07/2003** in forza di atto di compravendita a firma di XXX in data 21/09/1999 ai nn. 10077/3144 trascritto a Rimini in data 19/10/1999 ai nn. 11691/7671

XXXX (1/2), XXXX (1/2), XXXX (usuf. gen. in comunione legale con XXXX), XXXX (usuf. gen. in comunione legale con XXXX) proprietari dal **31/12/1991 al 21/09/1999** in forza di atto di donazione a firma di Notaio XXXX in data 31/12/1991 ai nn. 101228/15917 trascritto a Rimini in data 24/01/1992 ai nn. 2167/2326

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.28/57 per lavori di Costruzione di fabbricato intestata a XXXX. Domanda di costruzione presentata in data 13/02/1957- n. prot. 28/57

P.E. n.189/74 per lavori di Sostituzione tetto uso magazzino, intestata a XXX. Licenza Edilizia presentata in data 03/09/1974- n. prot. 5881

Concessione n.387/1999 per lavori di Costruzione di edificio ad uso civile abitazione e garage previa demolizione di edificio esistente- intervento di tipo (N.C.2) intestata a XXXX. Concessione Edilizia presentata in data 22/06/2000- n. prot. 20127

Variante Concessione n.96/2002 intestata a XXXX. Variante al progetto 387/99 presentata in data 04/06/2002- n. prot. 17762

Abitabilità n.25/2002 intestata a XXXX.

Conformità edilizia presentata in data 02/07/2002 rilasciata in data 04/07/2002- n. prot. 21283

DIA n.250/2008 per lavori di Manutenzione Straordinaria intestata a XXX. Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 04/01/2008- n. prot. 18122

Sanatoria n.486/D per lavori di cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione intestata XXXX. Condonò (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/11/2020- n. prot. 25779 rilasciata in data 28/09/2009

(Doc. edilizia allegato n.4)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Bellaria-Igea Marina (RN) Via San Mauro,7. L'appartamento ad uso civile abitazione è ubicato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale denominato "Prato verde", con ingresso comune su Via San Mauro.

Internamente è composto da zona giorno (soggiorno/angolo cottura), n.3 camere, n. 3 bagni, n.3 ripostigli, n.1 disimpegno, corte esclusiva pertinenziale e ampio garage al piano interrato.

Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile tali per legge e per destinazione.

I locali si presentano con medie finiture (pavimentazione in ceramica, rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio). Le pareti interne che suddividono gli ambienti sono realizzate in cartongesso. Esternamente la corte che circonda per tre lati il piano terra è in parte recintata e in parte priva di divisioni. Il garage doppio al piano interrato è pavimentato e dotato di illuminazione.

L'edificio è stato costruito nel 2000.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 ml.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico adottato: in forza di delibera RUE APPROVATO IL 25/10/2017 l'immobile è identificato nella zona AUC.M3 Ambiti urbanizzati a monte della via Ravenna

Norme tecniche ed indici: **TAVOLA 1D - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Art. 2.15 - AUC.M3 Ambiti urbanizzati a monte della via Ravenna

1. Si tratta di ambiti urbani consolidati, caratterizzati dall'uso prevalentemente residenziale e dalla relativa carenza di servizi di vicinato; per questi ambiti possono essere ammessi limitati interventi di consolidamento, tali comunque da escluderne un ulteriore sviluppo. Per questi ambiti il RUE definisce possibilità di intervento differenziate, in funzione delle specifiche situazioni insediative e/o dei vincoli presenti.

2.(P) Interventi ammessi in generale: quelli definiti in base alle modalità e condizioni dell'art.2.6 delle presenti norme (commi 6 e 7). Gli interventi di NC, AM, DR sono ammessi fino a $Uf_{max} = 0,60$ mq di SC per mq. di $SF^{3/4}$ In alternativa, per gli edifici esistenti, interventi di RRC, RE, CD con: $^{3/4} Sa = min. 20\% max 65\%$ della $SU^{3/4}$ $Q_{max} = 40\%$ della SF, o = Q preesistente se superiore. $^{3/4}$

3.(P) Negli ambiti urbani consolidati AUC.M3 sono ammessi i seguenti usi:

A Categoria residenziale; B Categoria RICETTIVA, compatibili per dimensioni delle strutture e per condizioni funzionali e ambientali con il contesto; C Categoria PRODUTTIVA limitatamente all'uso C.4 (artigianato dei servizi agli automezzi); D Categoria DIREZIONALE, compatibili per dimensioni delle strutture e per condizioni funzionali e ambientali con il contesto. E Categoria COMMERCIALE, limitatamente agli usi E.1, E.5, E.7.

4.(P) Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (individuate nella tav. 1 del RUE), oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC: Categoria TURISTICO-RICETTIVA E.2 Medio-piccole strutture di vendita al dettaglio (alimentari e non alimentari, SV 1.500 mq.); E.6 Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

5.(P) Gli interventi di trasformazione di strutture alberghiere in residence-hotel e quelli di ampliamento di strutture alberghiere, pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato sono ammessi nei termini e alle condizioni definite all'art. 2.7 commi 4 e 7; i relativi permessi di costruire convenzionati sono assoggettati a vincolo ventennale di destinazione d'uso.

6.(P) Nell'ambito AUC.M3 lungo la via Ravenna, tra lo scolo Vena a sud e via Bottego, ai fini dell'allargamento della sede stradale con realizzazione di un parcheggio pubblico, gli interventi edilizi eccedenti la MS sono autorizzabili previa stipula di appositi interventi edilizi diretti convenzionati definiti l'Amministrazione definisce con le proprietà dei lotti prospicienti la via Ravenna interventi edilizi diretti convenzionati con finalizzati all'acquisizione a titolo gratuito cessione di una fascia di area fronte strada. A tal fine, l'Amministrazione può assegnare, assegnando diritti edificatori compensativi fino ad un massimo del 20% di incremento della SC assegnabile con gli indici di cui al comma 2 alle proprietà interessate.

(allegato n.4)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. abitativa P.T	Sup. reale lorda	145,00	1,00	145,00
Corte esterna fronte	Sup. reale lorda	17,50	0,30	5,25
Corte esterna retro	Sup. reale lorda	169,35	0,10	17,00
garage	Sup. reale lorda	73,68	0,50	36,85
	Sup. reale lorda	405,53		204,10

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono riferite all'ultimo progetto edilizio ed integrate con misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche descrittive appartamento e garage:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Copertura fabbricato:</i>	Tipologia: copertura lastrico solare piana
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro zincato, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: anta singola scorrevole, materiale: ferro zincato, apertura: elettrica scorrevole automatizzata, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna appartamento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna garage:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Basculante accesso garage:</i>	tipologia: basculante in alluminio motorizzata, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Ascensore:</i>	tipologia: <u>è presente l'ascensore condominiale.</u>
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: sufficienti.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: macchine esterne, diffusori: convettori.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia in appartamento nel garage l'impianto elettrico è con canaline esterne.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, diffusori: elementi radianti del tipo a colonna circolare in acciaio smaltato.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, le misure sono riportate rispetto all'ultimo precedente ed integrate con le misure verificate durante il sopralluogo avvenuto in data 17/09/2021.

Piano terra	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Soggiorno/angolo cottura	37,85	2,70	O	Buone
Camera1	18,40	2,70	N	Buone
Bagno1	3,12	2,70	/	discrete
Disimpegno camere	5,94	2,70	/	Buone
Camera 2	13,46	2,70	S	Buone
Bagno	6,36	2,70	S	Buone
Ripostiglio	2,61	2,70	/	Buone
Studio	4,70	2,70	E	Buone
Camera 3	11,00	2,70	E	Buone
Camera 4	17,80	2,70	N	Buone
Bagno	3,11	2,70	/	discrete
Corte piano terra sul fronte	169,35	/	N	Buone
Corte piano terra retro	17,50	/	SE	Buone
Garage doppio	70,68	2,38	/	discrete

Le fotografie sono *allegato n.1*.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti nello stesso segmento di mercato.

Il rapporto OMI 1° semestre 2021 riporta per la zona a mare della Statale Adriatica e stadio a Bellaria-Igea Marina, per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di **€/mq 1.650,00** ad un massimo di **€/mq 2.350,00**. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta come valori minimi, nella zona a mare della statale adriatica e stadio in stabili di seconda fascia, **€/mq 1.369,00**, medi **€/mq 1.662,00** e massimi **€/mq 1.954,00**.

Il rapporto FIAIP 2021 per le abitazioni in buono stato riporta come valori minimi **€.1.350,00** e massimi **€. 1.700,00**.

Inoltre sui siti www.immobiliare.it e www.casa.it le offerte di appartamenti posizionati in zone limitrofe a via San Mauro, poste in vendita sul libero mercato riportano:

- Appartamento ristrutturato 165mq. in vendita ad €.319.000,00
- Appartamento buono stato 115 mq. in vendita ad €.195.000,00
- Appartamento da ristrutturare 110mq. in vendita ad €.215.000,00

(da considerare che questi prezzi sono soggetti a trattativa, con ribassi dal 5% al 10%)

Dalle indagini svolte emerge un mercato edilizio-immobiliare che manda deboli segnali di ripresa, sostenuti principalmente dagli incentivi statali messi a disposizione per l'acquisto della 1° casa e dai bonus sulle ristrutturazioni. Rimane tuttavia un periodo di particolare incertezza che spinge alla prudenza sebbene ci sia un'abbondante offerta.

Alla luce di questa analisi considerando le ragguardevoli dimensioni, la posizione in una zona ben fornita, le discrete finiture interne, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ampia corte privata molto ricercata in questo particolare momento e la manutenzione generale dell'appartamento e dell'immobile (che a detta dell'amministratore sarà oggetto a breve di ristrutturazione esterna) l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima di **€. 1.650,00/mq** come valore unitario del bene nello stato di fatto in cui si trova.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzia delle Entrate e del territorio di Rimini, Rapporto OMI, Borsino Immobiliare e Rapporto Fiaip.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sup. abitativa P.T	145,00	1.650,00 €	239.250,00 €
Corte esterna fronte	5,25	1.650,00 €	8.662,50 €
Corte esterna retro	17,00	1.650,00 €	28.050,00 €
garage	36,85	1.650,00 €	60.802,50 €
	204,10		336.765,00 €

- Valore corpo:	336.765,00 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero:	336.765,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:	336.765,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	204,10	336.765,00 €	336.765,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

33.676,50 €

Valore totale

303.088,50 €

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

303.000,00 €

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 - Documentazione fotografica;
2. ALL.2 - Documentazione catastale;
3. ALL.3 - Documentazione ipotecaria;
4. ALL.4 - Documentazione edilizia
5. ALL.5 - Certificati, atti notarili

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

RIMINI 14/12/2021

Relazione lotto 001 creata in data 11/12/2021
Codice documento: E118-20-000105-001

il perito
Arch. Chiara Mazza