

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**XXX S.p.A.**

contro

**XXX**

N. Gen. Rep. **00079/20**

Giudice Dott.ssa **Maria Carla Corvetta**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Forli-Cesena e Rimini al N. 339*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9*  
*C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406*

con studio in Riccione (Rimini) *VIA LATINA 17*

cellulare: 3288995291

email: *cristian.guidi74@gmail.com*

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

**Beni in San Clemente (Rimini) via Giustiniano Villa 216  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di porzione di fabbricato a civile abitazione, sita in via Giustiniano Villa 216, nel comune di San Clemente, e precisamente: appartamento che si sviluppa su due livelli e risulta così composto: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere con guardaroba, bagno al piano terra; sgombero (utilizzato come tavernetta), bagno, autorimessa al piano seminterrato. I due piani sono collegati tramite vano scale interno ad uso comune. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 115 mq al piano terra, di circa 60 mq al piano seminterrato oltre a autorimessa al piano seminterrato di circa 58 mq, portico al piano terra di circa 45 mq, corte esclusiva al piano terra di circa 200 mq. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 particella 373 sub 9 e sub 8 (in parte), qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 784 m<sup>2</sup>. La corte risulta nello stato di fatto dei luoghi comprensiva anche di un frustolo di terreno adiacente all'Ente Urbano, identificato a Catasto Terreni con la particella 374.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 7 mappale 373 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, composto da 6 vani, posto ai piani S1-T rendita: € 526,79.  
Confini: sub 6, sub 7, parti comuni salvo diversi e come in fatto.
- fabbricati: foglio 7 mappale 373 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, mq 33, piano S1 rendita: € 124,41.  
Confini: sub 6, sub 5, parti comuni salvo diversi e come in fatto.
- terreni: foglio 7 mappale 373, Ente Urbano, mq 784.  
Confini: particelle 374, 271, 333, 336 salvo diversi e come in fatto.
- terreni: foglio 7 mappale 374, seminativo, mq 22, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario 0,14.  
Confini: via Giustiniano Villa, particella 373 salvo diversi e come in fatto.

- B. Piena proprietà per la quota di 1/4 di appezzamento di terreno sito in comune di San Clemente, costituente la strada di accesso carrabile alla corte esterna e alle autorimesse del fabbricato di cui al rif.A, avente superficie di 325 mq.

Identificato in catasto:

terreni: foglio 7 mappale 336, seminativo, mq 325, r.d. € 2,01 e r.a. € 2,10.  
Confini: via Giustiniano Villa, particelle 374, 373, 333, 72 salvo diversi e come in fatto.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Estratto dell'atto di nascita e di matrimonio, sono allegati al n.4.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale.
Servizi della zona:	scuole (discreto), servizi pubblici ed impianti sportivi (discreto). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zona rurale con strade scorrevoli i principali centri limitrofi sono Riccione, Misano Adriatico e Morciano di Romagna le attrazioni paesaggistiche presenti sono: mare, le attrazioni storiche presenti sono: rocche e castelli della Valconca.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (300 m), ferrovia (9 km), autostrada (8 km), aeroporto (12 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dall'esecutato e famigliari.

## 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: atto d'obbligo edilizio a favore del comune di San Clemente, trascritto a Rimini in data 25 febbraio 1998 all'art.1511. In tale atto era prevista la cessione di mq 60,00 da adibire a parcheggi pubblici, ma la monetizzazione è avvenuta per soli mq 38,00; rimane pertanto da cedere o monetizzare la restante area di mq 22, in difetto della quale non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

Giudice D.ssa. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: notaio Pennino  
Perito: Dott. Cristian Guidi

3 di 15

#### 4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini (domicilio ipotecario eletto in Rimini(Rn) – Via Garibaldi 147), contro XXX** iscritto a Rimini in data 07 maggio 2015 all'art. 955.

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 70.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO SPA contro XXX** per la quota di  $\frac{1}{2}$  relativamente all'unità negoziale I e per la quota di  $\frac{1}{4}$  relativamente all'unità negoziale II trascritto a Rimini in data 05/06/2020 Reg Gen 5705 e Reg Part 3810.

#### 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 € 329,00 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	€ 140.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 3810			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 13/04/22, è allegato al numero 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

1. Al piano terra diversa distribuzione di alcuni muri di tamponamento per la realizzazione di vani guardaroba nelle camere.
2. L'ingresso dall'esterno, al PT, avviene tramite il vano scala comune, tale ingresso non compare nell'ultimo titolo edilizio.
3. Leggere differenze nelle altezze e nella distribuzione dei setti murari interni rientranti nelle tolleranze costruttive
4. Al piano seminterrato in adiacenza all'edificio sul fianco est è stato realizzato un vano ad uso CT della superficie di circa 1,04 mq.
5. Nella corte esterna risultano presenti un capanno uso deposito attrezzi ed una tettoia in metallo per il ricovero auto; tali manufatti sembrano insistere sulla corte esclusiva estranea al pignoramento identificata a catasto con il sub 6 (di altra proprietà).
6. Differenza nell'altezza del bagno al PS1.

Regolarizzazione:

1. Le difformità di cui al punto 4 non sono sanabili per cui occorre procedere con il ripristino dei luoghi ipotizzando un costo pari a € 2.000,00.
2. Per le difformità di cui al punto 1-2-6 sono sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria prevedendo una spesa omnicomprensiva di € 3.000,00.
3. Le difformità di cui al punto 3 non necessitano di regolarizzazione.
4. Le difformità di cui al punto 5 sembrano insistere completamente sulla porzione di corte ad uso esclusivo di altra proprietà; l'eventuale interesse di parte della corte comune andrà verificato tramite specifico rilievo topografico, non eseguito al momento per non gravare di costi la procedura. Al momento tali abusi non saranno considerati perché si assume che insistano su altra proprietà.

Le indicazioni tecniche e i costi sopra riportati sono stati desunti sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici.

4.3.2. *Conformità catastale:* le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; per l'aggiornamento catastale sarà necessario procedere anche con Tipo Mappale in deroga per l'inserimento in mappa del vano uso CT preventivando un costo onnicomprensivo pari a € 1.500,00.

*I manufatti abusivi insistenti su corte esclusiva di altra proprietà non saranno presi in considerazione, si specifica però che la certezza del loro posizionamento, integralmente sulla corte identificata con il sub 6 (estraneo alla procedura), risulta dimostrabile solo previo rilievo topografico dei luoghi.*

Si attende eventuale autorizzazione in sede di udienza ex art 569 cpc prima di procedere all'aggiornamento catastale.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è assoggettato al regime condominiale.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

##### **6.1 Attuali proprietari:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al rif.A: XXX proprietari ciascuno per la quota di 1/2 da data antecedente il ventennio ad oggi in forza atto di donazione a firma di notaio Giovanni Leone di Morciano di Romagna in data 18/06/1998 ai rep. n. 45978/5661 trascritto a Rimini in data 19/06/1998 all'art.4342.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al rif.B: Fin da ante ventennio la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto era di proprietà del signor XXX, nato a Rotella il 03/10/1937 in forza di successione in morte del signor XXX, nato a Rotella il 08/09/1910 deceduto il 16/03/1987, dichiarazione di successione registrata a Rimini al n.31 vol. 423, ivi trascritta il 03/05/1988 all'art. 2755;

XXX proprietari ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  dal 09/12/2004 ad oggi in forza atto di donazione, con cui il signor XXX dona ai suddetti la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno, a firma di notaio Giovanni Leone di Morciano di Romagna in data 09/12/2004 ai rep. n. 619947930 trascritto a Rimini in data 13/12/2004 all'art.11509.

XXX, nata a San Clemente il 02/04/1964, codice fiscale MNTMRE64D42H801A, proprietaria per la quota di  $\frac{3}{12}$ ;

XXX, nata a Rimini il 26/11/1976, codice fiscale MNTSLV76S66H294S, proprietaria per la quota di  $\frac{1}{12}$ ;

XXX, nata a Rimini il 22/04/1978, codice fiscale MNTDNL78D62H294W, proprietaria per la quota di  $\frac{1}{12}$ ;

XXX, nato a Rimini il 14/09/1986, codice fiscale MNTNDR86P14H294U, proprietario per la quota di  $\frac{1}{12}$ ;

in forza di successione testamentaria in morte del signor XXX deceduto in data 17/10/2019, dichiarazione di successione registrata a Rimini al n. 135915 vol. 88888, ivi trascritta il 25/05/2020 art. 3496 (devoluta per testamento olografo pubblicato con atto dott.ssa Faetani, notaio in Riccione, in data 22/10/2019 rep.34568/16486); nella nota di trascrizione di detta successione non risulta l'immobile in oggetto. *Si precisa che in catasto risulta apposta riserva 1, atti passaggi intermedi non esistenti essendo presente la seguente ditta: XXX proprietario per la quota di  $\frac{1}{4}$ ; XXX per la quota di  $\frac{1}{4}$ ; XXX proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ . Tale ditta risulta errata in quanto mancano i passaggi sopra riportati.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

PE n 43/97 del 21/04/1998 per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione di 3 piani.

PE n 62/98 del 23/02/1999 variante alla PE 43/97.

PE n.10/2000 del 27/01/2000 per realizzazione della recinzione e contestuale richiesta di monetizzazione dei parcheggi da cedere al pubblico.

PE 56/2001 (DIA) del 09/06/2001.

PE 40/2004 (DIA) del 27/05/2004 e successiva comunicazione di fine lavori del 01/03/2007.

Richiesta di abitabilità con protocollo n.0006652 del 17/09/2014 cui ha fatto seguito una richiesta di integrazioni da parte del Comune con protocollo 7265 in data 08/10/2014. Tale richiesta di integrazioni non risulta aver avuto seguito.

*Si segnala l'esistenza, nella corte pertinenziale, di un pozzo ad uso domestico per cui è stata inoltrata richiesta di verifica dell'esistenza di regolare denuncia al registro dei pozzi idrici del demanio idrico (ARPAE); al momento della stesura della presente perizia non è ancora giunta risposta dal competente ufficio del demanio idrico.*

Descrizione **porzione di fabbricato a civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di porzione di fabbricato a civile abitazione, sita in via Giustiniano Villa 216, nel comune di San Clemente, e precisamente: appartamento che si sviluppa su due livelli e risulta così composto: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere con guardaroba, bagno al piano terra; sgombero (utilizzato come tavernetta), bagno, autorimessa al piano seminterrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 115 mq al piano terra, di circa 60 mq al piano seminterrato oltre a autorimessa al piano seminterrato di circa 58 mq, portico al piano terra di circa 45 mq, corte esclusiva al piano terra di circa 200 mq. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m<sup>2</sup> identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 particella 373 sub 9 e sub 8 (in parte), qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 784 m<sup>2</sup>. La corte risulta nello stato di fatto dei luoghi comprensiva anche di un frustolo di terreno adiacente all'Ente Urbano, identificato a Catasto Terreni con la particella 374.

L'edificio è stato edificato a partire dal 1998, con ultimo intervento edilizio conclusosi nel dicembre 2006. Le altezze interne sono variabili nel modo seguente: piano seminterrato h 2,22 m; piano terra h 2,71 m.

**Destinazione urbanistica:**

Il PRG del 1997 variante generale approvata con delibera dalla Giunta Provinciale n. 205 del 08/08/2002 e successive varianti classifica la zona in oggetto come "B1-Zone prevalentemente residenziali sature, normate dall'art. 4.1.2. Usi ammessi: nella generalità delle zone MO, MS, RC, RE, D, CD e AM senza aumento di SU; - RI con SU non superiore a quella preesistente e H max = 8 m, o = H preesistente, se superiore a 8 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Sup. abitativa al PT (soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere e disimpegno)	Sup. reale lorda	115,50	1,00	115,50
Sup. al PS1 h 2,22 m (sgombero e bagno)	Sup. reale lorda	52,00	0,60	31,20
Balconi al PT	Sup. reale lorda	11,00	0,50	5,50
Portico al PT	Sup. reale lorda	45,60	0,60	27,40
Vano scala comune PT	Sup. reale lorda	16,20	0,50	8,10
Vano scala comune PS1	Sup. reale lorda	9,10	0,50	4,55
Autorimessa al PS1	Sup. reale lorda	58,50	0,50	29,25
Corte esclusiva al piano terra	Sup. reale lorda	197,00	0,10	19,70

Giudice D.ssa. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: notaio Pennino  
Perito: Dott. Cristian Guidi

8 di 15

Corte comune*	Sup. reale lorda	195,00	0,02	3,90
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>699,9</b>		<b>245,10</b>

*\*la superficie della corte comune assegnata è pari alla metà di quella catastale al netto del fabbricato e delle porzioni in uso esclusivo.*

*Il vano uso CT abusivo in adiacenza all'edificio non viene valorizzato in quanto il suo valore d'uso equivale ai costi da sostenere per il ripristino dei luoghi.*

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non verificabili.

*Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni:buone.

*Solai:* materiale: latero-cemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro camera ; condizioni buone; protezione in parte con scuri in legno e inferriate metalliche.

*Infissi interni:* tipologia: a battente e in parte scorrevoli, materiale: legno; condizioni buone;

*Pareti esterne:* materiale: muratura, intonacate e tinteggiate; condizioni buone.

*Pavim. interna:* zona soggiorno e camere: materiale legno; condizioni buone; cucina e bagno, materiale: ceramica, piastrelle; condizioni buone;

*Rivestimento:* cucina: materiale: ceramica, piastrelle; condizioni buone.

Impianti

*Ascensore:* assente; presenza di un montascala a servizio della proprietà del sub 6.

*Termico:* tipologia: autonomo, con caldaia Immergas mod. Hercules a condensazione posizionata nel vano uso CT abusivo al PT; tipologia impianto: a pavimento radiante; Termostato marca Immergas posizionato in soggiorno; condizioni:buone; conformità: certificazione non fornita. Al PS1, nella porzione sgombero, l'impianto è del tipo a radiatori in alluminio (termoarredo)

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V; condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, ;condizioni: buone; conformità: certificazione non fornita.

*Condizionamento:* presenza di tre split a servizio della zona soggiorno e delle due camere.

*Corte esterna* la corte esterna si presenta, sul fronte casa, curata, con gran parte della superficie a prato, presenza di alberi (olivi, mimosa, sorbo ecc.) e arbusti; i percorsi sono realizzati con pavimentazione in gres effetto cotto in buono stato. Nella zona retrostante del fabbricato la corte assume una destinazione più rurale con ampie porzione in ghiaia.

*Pozzo:* presente pozzo ad uso domestico per cui è stata inoltrata richiesta di verifica dell'esistenza di regolare denuncia al registro dei pozzi idrici del demanio idrico (ARPAE); al momento della stesura della presente perizia non è ancora giunta risposta dal competente ufficio del demanio idrico.

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

<b>piano S1</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
sgombero	42,58	2,22	NE-SE	buone
bagno	3,19	2,12	SE	buone
vano scala comune PS1	7,2			buone
autorimessa	53,48	2,22	SE	discrete
CT**	1,04		NE	discrete
<b>totale piano S1</b>	<b>107,49</b>			
<b>piano terra</b>				
soggiorno	31,67	2,71	SO	ottime
cucina	14,46	2,71	NE/NO	ottime
ripostiglio	10,14	2,71	SE	ottime
bagno	8,4	2,71	SE	ottime
disimpegno	3,61	2,71		ottime
camera	12,28	2,71	NE	ottime
guardaroba	1,85	2,71		ottime
camera	12,65	2,71	NE	ottime
guardaroba	3,43	2,71		ottime
vano scale comune al PT	12,9			ottime
balcone	7,54		NE	ottime
balcone	3,5		NE	ottime
portico	40,45		SO	ottime
<b>totale piano terra</b>	<b>162,88</b>			
Corte esterna esclusiva	197			buone
Corte esterna comune*	195			buone
<b>Totale</b>	<b>662,37</b>			

\*la superficie della corte comune assegnata è pari alla metà di quella catastale al netto del fabbricato e delle porzioni in uso esclusivo.

\*\*Il vano uso CT abusivo in adiacenza all'edificio non viene valorizzato in quanto il suo valore d'uso equivale ai costi da sostenere per il ripristino dei luoghi.

**Classe energetica dell'unità rif. punto A:** L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta priva di certificazione energetica, pertanto si è avviata la procedura di redazione dell'Ape al momento ancora in corso. Non appena sarà completata la sua redazione sarà cura dello scrivente integrare tale documentazione.

### Descrizione terreno di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/4 di appezzamento di terreno sito in comune di San Clemente, costituente la strada di accesso carrabile alla corte esterna e alle autorimesse del fabbricato di cui al rif.A, avente superficie di 325 mq (Rimini).

Il terreno è costituito da un'unica particella catastale (particella 336 del FG 7), formante la strada di accesso dalla pubblica via G. Villa alla corte esterna e alla zona autorimesse, nella porzione nord est della corte. Complessivamente il terreno risulta avere un'estensione di 325 m<sup>2</sup> catastali. Tale strada risulta realizzata con massiciata e finitura in stabilizzato, priva di asfalto.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PRG del 1997 variante generale approvata con delibera dalla Giunta Provinciale n. 205 del 08/08/2002 e successive varianti classifica la zona in oggetto come "B1-Zone prevalentemente residenziali sature, normate dall'art. 4.1.2. vedi CDU All. 5.

Destinazione	Superficie catastale	coefficiente	Valore equivalente
terreno particella 336*	325,00	0,02	6,50
	<b>325,00</b>		<b>6,50</b>

\* trattandosi in realtà della strada che collega la pubblica via alla zona autorimesse e corte esterna, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato alla stregua della corte esterna perché ad essa funzionale e non suscettibile di utilizzazione agricola.

## 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 sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una timida ripresa delle compravendite senza registrare però un sensibile incremento dei prezzi. L'OMI riporta nella zona Centrale/Capoluogo valori compresi tra € 1.500,00 e € 2.000,00 al mq. Il portale web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) riporta valori compresi tra un minimo di € 1.314,00 e un massimo di € 1.590,00 collocando il valore medio a € 1.452,00 (per abitazioni in stabili di fascia media). Una ricognizione sul portale delle aste giudiziarie ha permesso di rintracciare due immobili ricadenti nello stesso comune, che non hanno però ancora trovato collocazione sul mercato: i valori unitari a cui sono stati posti all'asta, seppur senza esito positivo, sono compresi in una forbice che va da € 1.100,00 e € 1.600,00 al metro quadrato. Rispetto agli immobili rintracciati sul portale delle aste si evidenzia il miglior stato manutentivo di quello in trattazione, finiture di maggior pregio, nonché la sua posizione centrale a ridosso del capoluogo. Considerate le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene congruo assegnare il valore di € 1.600,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Il vano uso CT realizzato abusivamente al PT sul lato est dell'edificio (che dovrà essere demolito), non sarà valorizzato in quanto si ritiene che il suo valore d'uso sia corrispondente ai costi di demolizione e messa in pristino dei luoghi. Per il terreno di cui al rif. B, trattandosi in realtà della strada che collega la pubblica via alla zona autorimesse e corte esterna, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato alla stregua della corte esterna perché ad essa funzionale e non suscettibile di utilizzazione agricola. Il calcolo del valore unitario seguirà quindi la medesima procedura applicata per la corte esterna, utilizzando quindi il valore unitario assegnato al fabbricato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di San Clemente, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 2° Rapporto 2021 Omi.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Porzione di fabbricato a civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Sup. abitativa al PT (soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere e disimpegno)	115,50	€ 1.600,00	€ 184.800,00
Sup. al PS1 h 2,22 m (sgombero e bagno)	31,20	€ 1.600,00	€ 49.920,00
Balconi al PT	5,50	€ 1.600,00	€ 8.800,00
Portico al PT	27,40	€ 1.600,00	€ 43.840,00
Vano scala comune PT	8,10	€ 1.600,00	€ 12.960,00
Vano scala comune PS1	4,55	€ 1.600,00	€ 7.280,00
Autorimessa al PS1	29,25	€ 1.600,00	€ 46.800,00
Corte esclusiva al piano terra	19,70	€ 1.600,00	€ 31.520,00
Corte comune*	3,90	€ 1.600,00	€ 6.240,00
	<b>245,10</b>		<b>€ 392.160,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 392.160,00</b>
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	<b>€ 392.160,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1/2):	<b>€ 196.080,00</b>

#### B. Terreno

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
terreno (particella 336)*	6,50	€ 1.600,00	€ 10.400,00
<b>Totale</b>	<b>6,50</b>		<b>€ 10.400,00</b>

\* trattandosi in realtà della strada che collega la pubblica via alla zona autorimesse e corte esterna, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato alla stregua della corte esterna, perché ad essa funzionale e non suscettibile di utilizzazione agricola.

- Valore complessivo intero:	<b>€ 10.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1/4):.....	<b>€ 2.600,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Porzione di fabbricato a civile abitazione con corte esterna	245,10	€ 392.160,00	€ 196.080,00
B	Terreno	6,50	€ 10.400,00	€ 2.600,00
	<b>Totale</b>	<b>251,6</b>	<b>€ 402.128,00</b>	<b>€ 198.680,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e ripristino luoghi € 5.000,00

**Valore di stima netto € 397.560,00**

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: € 39.756,00

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

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 358.000,00

Valore arrotondato della quota di proprietà pari a ½ del bene di cui al rif A e di ¼ del bene di cui al rif B al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 174.000,00

**Giudizio di divisibilità: NON COMODAMENTE DIVISIBILE**

La presente relazione si compone di pagine 15 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
  - 2.1 Visure e planimetrie
  - 2.2 Edm
3. documentazione conservatoria
4. documentazione urbanistico – edilizia
5. altra documentazione (CDU)

Data 14/04/2022

il perito  
Dott. Cristian Guidi