

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **0201/2020**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404*

*con studio in Rimini (Rimini) Bilancioni n. 16*  
*email: [emtambur@tin.it](mailto:emtambur@tin.it)*  
*PEC: [emanuel.tamburini@ingpec.eu](mailto:emanuel.tamburini@ingpec.eu)*

**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) Via Trasversale Marecchia 475  
Lotto 001 (unico)**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni, da cielo a terra, di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, abbinato su due lati del tipo "villetta a schiera" site nel Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) via Trasversale Marecchia 475, costituite da un appartamento al piano terra, con corte esclusiva pertinenziale, cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano sottotetto, con garage al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da cucina/pranzo/soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno, due terrazzi, un portico ed una corte esclusiva al piano terra, un ripostiglio al piano sottotetto oltre a cantina, bagno e disimpegno al piano seminterrato, il tutto collegato tramite vano scala interno. Il garage è composto da un vano al piano seminterrato direttamente collegato con la cantina e con accesso carrabile dalla via Vecchia Marecchia.

Compresa la proporzionale quota sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile, tali per legge o destinazione, come identificate dal quadro dimostrativo della divisione in subalterni, che trovasi allegato sotto la lettera "A" dell'atto a rogito del Notaio Umberto Zio rep. 104.934/12.560 trascritto a Rimini il 16/05/2007 all'art. 4818 ed allegato alla pratica di accatastamento al Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna presentata all'Agenzia del Territorio di Rimini il 07/03/2007 prot. RN0034412.

Identificato al catasto del Comune di Santarcangelo di Romagna:

- Fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* proprietà per 1/1, Foglio 30 particella 1284 sub 22, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 147 mq (132 mq escluse aree scoperte), posto al piano S1-T-1, rendita: € 464,81.

Confini al piano seminterrato: sub 9-10-21 salvo altri.

Confini al piano terra: parti comuni, sub 21-23-24 salvo altri.

Confini al piano primo: sub 21-23 salvo altri.

A.1. Garage:

Fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* proprietà per 1/1, Foglio 30 particella 1284 sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, sup. catastale totale 24 mq, posto al piano S1, rendita: € 49,58.

Confini al piano seminterrato: parti comuni, sub 11-22 salvo altri.

**N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 28.02.2022.**

Il fabbricato è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 2465. Il fabbricato è riferito in mappa al Foglio 30, particella 1284, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 2465 area di enti urbani e promiscui.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha aggiornato la documentazione di cui sopra con:

- le visure catastali, estratto di mappa, e le planimetrie catastali (allegato 2).
- visura presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni ed il titolo di provenienza (allegato 3)
- precedenti edilizi (allegato 4).

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:** il debitore risulta coniugato in data 16/09/2000 e con atto del 15/11/2010 a rogito del notaio Umberto Zio di Rimini i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si vedano estratto di nascita e di matrimonio all'allegato 5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e agricole, i principali centri limitrofi sono Rimini e San Marino, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: entroterra della Valmarecchia.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 28/02/2022 l'immobile risulta occupato dal debitore senza titolo e dalla sua famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale di azione negatoria trascritta a Rimini 07/05/2007 reg. part. 4548 reg. gen. 7867 contro \*\*\*\*\*

Ordinanza di sequestro conservativo con atto trascritto a Rimini in data 03/06/2010 reg. part. 4951 reg. gen. 8634.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3032 del 23/09/2010 (CANCELLAZIONE).

Trascrizione del 16/11/2010 - Registro Particolare 10059 Registro Generale 17739 Pubblico ufficiale Zio Umberto Repertorio 109454/15321 del 15/11/2010 atto tra vivi – compravendita, Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 556 del 14/02/2013 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale).
2. Annotazione n. 3010 del 14/11/2017 (inefficacia totale). Sentenza del Tribunale di Rimini n.1100 pubblicata il 09/11/2017 e dunque ancora soggetta ad impugnazione e non passata in cosa giudicata, che all'esito della causa R.G. n.508/13 ha revocato e dichiarato inefficace nei confronti del sig. \*\*\*\*\* l'atto pubblico del 15/11/2010.

TRASCRIZIONE del 06/02/2013 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 1908 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 4/2013 del 29/01/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

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

Atto unilaterale d'obbligo del 19/01/2005 a firma del Notaio Borrelli Stefano di Bellaria Igea Marina rep. 1960 trascritto a Rimini il 01/02/2005 reg. part. 960 reg. gen. 1636 a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna per esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del progetto per edificazione di fabbricato residenziale depositato in data 19/03/2004 prot. 5242 istanza n.28/PC/2004.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL con atto a firma del Notaio Alberto Ricci di Rimini del 17/10/1985 rep. 167.468 trascritto a Rimini il 12/11/1985 art.4756 sulle particelle 4-7-332 del Foglio 30 del Comune di Santarcangelo di Romagna per una striscia di terreno coassiale alla linea e larga complessivamente 2.00 m in senso normale all'asse della linea stessa.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Notaio Umberto Zio di Rimini del 28/04/2004 rep. 100272/10352 a favore di \*\*\*\*\* con sede in Ancona, contro \*\*\*\*\* S.r.l. per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia iscritta a Rimini in data 11/05/2004 reg. part. 1706 reg. gen. 6488, successiva nota di integrazione alla nota di trascrizione del 22/06/2004 art.2279 e successivo atto definitivo e quietanza di mutuo, restituzione/riduzione di mutuo/ipoteca del 16/02/2011 art. 509 – 510 - 511 e 512.

importo ipoteca: € 340.000,00

importo capitale: € 170.000,00.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini



Ipoteca legale derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 con atto iscritto a Rimini in data **19/04/2010** reg. part. **1424** reg. gen. 5887.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3318 del 21/10/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di \*\*\*\*\* con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. \*\*\*\*\* viale \*\*\*\*\* Rimini contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia oltre ad altri beni con atto iscritto a Rimini in data **28/03/2012** reg. part. **709** reg. gen. 4654.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 100.000,00.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di \*\*\*\*\* con domicilio ipotecario eletto c/o Studio Legale \*\*\*\*\* viale \*\*\*\*\* Rimini contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia con atto iscritto a Rimini in data **22/01/2018** reg. part. **104** reg. gen. 715.

importo ipoteca: € 12.500,00

importo capitale: € 12.500,00.



#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per la quota della piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari oggetto di perizia con atto trascritto a Rimini in data **04/12/2020** al R.P. 10203 e R.G. 15340.

#### 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 € 1.317,00 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      | 0,50% Val.<br>Ipoteca | Diritto<br>fisso | Costo totale      |
|-------------------------|--------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| ipoteca volontaria 2004 | € 170 000,00 |                       | € 35,00          | € 35,00           |
| ipoteca giudiziale 2012 | € 120 000,00 | € 600,00              | € 94,00          | € 694,00          |
| ipoteca giudiziale 2018 | € 12 500,00  | € 200,00              | € 94,00          | € 294,00          |
| Pignoramento            |              |                       | € 294,00         | € 294,00          |
| <b>TOTALE</b>           |              |                       |                  | <b>€ 1 317,00</b> |

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 aggiornato al 16/02/2022 è allegato al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/02/2022 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai precedenti edilizi indicati.

##### **Piano seminterrato:**

- risultano lievi difformità nelle misure interne dei vani rientranti nella tolleranza.

Inoltre:

- sotto il terrazzo del piano rialzato, davanti all'ingresso, è stato ricavato un ulteriore vano della dimensioni di circa 4.40 x 3.66 m con relativa bocca di lupo.

- nel controsoffitto del garage è stata realizzata un'apertura per utilizzare il vuoto esistente tra il solaio strutturale ed il controsoffitto stesso.





Queste difformità non sono sanabili urbanisticamente e andrà quindi ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo precedente edilizio è stimabile in circa € 3.000,00.

**Piano terra/rialzato:**

- risultano lievi difformità nelle misure interne dei vani non tutte rientranti nelle tolleranze.

- risultano difformi anche le dimensioni di alcune aperture esterne in particolare quella del bagno. Tale difformità potrebbero rientrare nelle tolleranze visto anche che nella sezione A-A dell'elaborato grafico appare evidente che la dimensione riportata in pianta non è plausibile.

Inoltre:

- sul terrazzo davanti all'ingresso, per un profondità di circa 2 m, è stata realizzata una tettoia in legno con copertura in coppi che occupa l'intera larghezza del terrazzo.

- la zona verde della corte davanti all'ingresso è stata parzialmente pavimentata e su di essa è stato installato un piccolo manufatto prefabbricato, inoltre non è presente l'alberatura indicata nell'elaborato grafico.

Queste difformità non sono sanabili urbanisticamente e andrà quindi ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo precedente edilizio è stimabile in circa € 1.500,00.

**Piano sottotetto:**

- le divisioni interne sono state variate, realizzando dei vani ripostiglio nelle parti più basse;

- ulteriori lievi differenze nelle quote rientrano nelle tolleranze.

**Le difformità sanabili sono regolarizzabili mediante:** Pratica di CILA in sanatoria;

**Costi di regolarizzazione:** si stima un costo di € 5.000,00 comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali lavori.

**N.B.:** I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia.

La verifica è stata effettuata solo per gli immobili oggetto della procedura. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.

**4.3.2. Conformità catastale: Non Conforme**

Rispetto alla planimetria catastale del 11/11/2010 esistono difformità rilevanti ai fini catastali che incidono sui parametri reddituali, pertanto si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento. Le difformità sono le stesse indicate al paragrafo 4.3.1. Tali difformità, possono essere catastalmente regolarizzate mediante redazione e presentazione di diverse pratiche catastali.

**Lo scrivente rimette ogni valutazione sulle eventuali operazioni di aggiornamento catastale al Giudice e, se la S.V. lo riterrà opportuno e lo riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni coadiuvato da un tecnico di fiducia. Nella eventualità di dover effettuare tali pratiche catastali, si richiede inoltre se è necessario l'aggiornamento per le parti urbanisticamente non sanabili che andranno poi ripristinate.**

Preventivo dei costi necessari (onorari e spese) all'aggiornamento catastale:

Spese imponibili per diritti catastali (DOCFA ed 1 Tipo Mappale) = € 159,00

Totale Spese imponibili per diritti catastali = € 159,00 + iva e cassa.

Onorari Professionali per elaborazione di:

- tipo mappale per inserimento in mappa dei manufatti abusivi al N.C.T.

- redazione di DOCFA;

- quadro dimostrativo.

Totale Onorari Professionali = € 1.300,00 + iva e cassa.

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini





## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Alla data della comunicazione dell' Amm.re:

Spese ordinarie annue condominiali (informazioni assunte da Amm.re): € 432,73

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia (informazioni assunte da Amm.re):

nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute (informazioni assunte da Amm.re):

€ 858,37

Il condominio denominato "Condominio LE DUE VIE" è amministrato dalla Dott. Mattia Pivi. Si evidenzia che non esiste il regolamento di condominio. Copia dalla comunicazione dell'amministratore è allegata al numero 5.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

\*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 15/11/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Zio di Rimini del 15/11/2010 rep. 109454/15321, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 16/11/2010 reg. part. 10059 reg. gen. 17739.

### 6.2 Precedenti proprietari:

\*\*\*\*\* per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 degli immobili originari, dal 28/04/2004 al 15/11/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Zio di Rimini del 28/04/2004 rep. 100271/10351, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 07/05/2004 reg. part. 3987 reg. gen. 6321.

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno degli immobili originari, da data antecedente il ventennio al 28/04/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Ricci di Rimini del 23/03/1976 rep. 146.113/12.866, trascritto a Rimini in data 21/04/1976 reg. part. 1780 reg. gen. 2361 e variato in data 17/05/2011.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La seguente lista dei precedenti edilizi è stata fornita dal Comune di Santarcangelo.

**Permesso di costruire n. 7 del 27/01/2005**, intestato a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e volturato a favore della società "\*\*\*\*\*", rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna in data 27/01/2005 prot. n. 5242/28/PC/2004 per demolizione di fabbricato residenziale e nuova costruzione di edificio di civile abitazione di tipo plurifamiliare con annesse opere di urbanizzazione primaria.

**D.I.A. in variante n. 60/2007**, al P.C. 07 del 27/01/2005, intestata alla società "\*\*\*\*\*", depositata al Comune di Santarcangelo di Romagna in data 09/03/2007 prot. 5078 per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera.

**D.I.A. n. 293/2008**, intestata alla società "\*\*\*\*\*", depositata al Comune di Santarcangelo di Romagna in data 22/09/2008 prot. 20430 per lavori di completamento con variante di tratto di fognatura nera non ultimata nei termini di validità del P.C. 7 del 27/01/2005.

**D.I.A. n. 70/2010**, intestata alla società "\*\*\*\*\*", depositata al Comune di Santarcangelo di Romagna in data 07/04/2010 prot. 6763 per lavori di opere interne.

Si evidenzia che non è presente l'abitabilità.

Per la documentazione urbanistica si veda l'allegato 4.

### Descrizione villetta a schiera di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni, da cielo a terra, di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, abbinato su due lati del tipo "villetta a schiera" site nel Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) via Trasversale Marecchia 475, costituite da un appartamento al piano terra, con corte esclusiva pertinenziale, cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano sottotetto, con garage al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da cucina/pranzo/soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno, due terrazzi, un portico ed una corte esclusiva al piano terra, un ripostiglio al piano sottotetto oltre a cantina, bagno e disimpegno al piano seminterrato, il tutto collegato tramite vano scala interno. Il garage è composto da un vano al piano seminterrato direttamente collegato con la cantina e con accesso carrabile dalla via Vecchia Marecchia.

Il fabbricato è stato costruito e terminato negli anni 2007-2010.

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, l'immobile non risulta dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA. Si provvederà a predisporre l'attestato di prestazione energetica e depositarlo nel fascicolo telematico ai costi previsti nell'incarico.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico P.S.C. del Comune di Santarcangelo di Romagna, approvato con delibera consiliare n.22 del 21/07/2010 e s.m.i.; l'immobile è identificato nel sistema insediativo AUC – Ambito urbani consolidati (artt. 45, 46, 47 del PSC).

Nello strumento urbanistico R.U.E. del Comune di Santarcangelo di Romagna, approvato con delibera consiliare n.42 del 09/05/2012 e s.m.i.; l'immobile è identificato nel sistema insediativo AUC.6B – Ambito urbani consolidati delle frange urbane (artt. 19, 20 bis del RUE).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

| Destinazione                         | Parametro                           | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie piano seminterrato        | Sup. reale lorda                    | 66,18                   | 0,50         | 33,09              |
| Superficie abitativa piano terra     | Sup. reale lorda                    | 67,46                   | 1,00         | 67,46              |
| Superficie piano sottotetto H>150 cm | Sup. reale lorda                    | 35,95                   | 0,50         | 17,98              |
| Superficie piano sottotetto H<150 cm | Sup. reale lorda                    | 33,78                   | 0,25         | 8,45               |
| Portico e balconi piano terra        | Sup. reale lorda                    | 30,52                   | 0,25         | 7,63               |
| Garage piano seminterrato            | Sup. reale lorda                    | 24,50                   | 0,50         | 12,25              |
| Corte esclusiva                      | Sup. reale lorda                    | 67,46                   | 0,10         | 6,75               |
| Corte esclusiva                      | Sup. reale lorda                    | 19,48                   | 0,02         | 0,39               |
|                                      | <b>Sup. reale lorda arrotondata</b> |                         |              | <b>154,00</b>      |

**Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 28/02/2022):**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* materiale: telaio in cemento armato, condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: discrete.  
*Balconi:* materiale: cemento armato, condizioni: discrete.  
*Copertura:* tipologia: a falde con travi in legno, condizioni: discrete.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio e vetro camera, condizioni: discrete, protezione al piano terra: persiane in alluminio verniciato, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* appartamento: piastrelle in gres porcellanato, condizioni discrete.  
*Portone di ingresso:* tipologia: blindato singola anta a battente, condizioni: discrete.  
*Scala interna:* tipologia: gradini in marmo, condizioni: discrete.

**Impianti:**

*Videocitofonico:* presente, condizioni: non funzionante.

**Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.  
**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.  
**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non verificabile.  
**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano installata in nicchia sul portico, diffusori: termosifoni, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.  
**Condizionamento:** presente la predisposizione.

Si segnalano infiltrazioni nella parete del garage confinante con il bagno del piano interrato e su indicazione del sig. \*\*\*\*\* anche dai luminelli della copertura e dal terrazzo in corrispondenza della copertura del garage di altra proprietà.

N.B.:

☐ le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

☐ la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;

☐ la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, escluse le parti esterne ed il vano scale:

| locali al Piano seminterrato            | sup netta    | altezza | espos. | condizioni  |
|-----------------------------------------|--------------|---------|--------|-------------|
| Bagno                                   | 3,56         | 2,44    |        | discrete    |
| Disimpegno                              | 3,63         | var     |        | discrete    |
| Cantina                                 | 47,46        | 2,52    |        | discrete    |
| Garage                                  | 20,50        | 2,18    |        | sufficienti |
| locali al Piano terra/rialzato          | sup netta    | altezza | espos. | condizioni  |
| Cucina/soggiorno/pranzo                 | 33,61        | 2,71    | O/N    | discrete    |
| Camera                                  | 13,68        | 2,70    | E      | discrete    |
| Bagno                                   | 4,52         | 2,70    | O      | discrete    |
| Disimpegno                              | 1,78         | 2,70    |        | discrete    |
| <b>TOTALE SUP. PIANO terra/rialzato</b> | <b>53,59</b> |         |        |             |
| locali al Piano sottotetto              | sup netta    | altezza | espos. | condizioni  |
| Ripostiglio                             | 37,03        | var     |        | discrete    |
| Ripostigli con H<120 cm                 | 19,58        | var     |        | scarse      |
| <b>TOTALE SUP. PIANO SOTTOTETTO</b>     | <b>56,61</b> |         |        |             |

Le fotografie sono allegate al numero 1.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti. La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Al solo scopo di verifica sono stati consultati anche le banche date OMI, , Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP, relative al territorio di cui si tratta.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Tenuto conto che le indagini di mercato hanno evidenziato un ridotto numero di trattative di compravendita dovute all'attuale congiuntura economica e di tutto quanto sopra esposto, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq 1.700,00 di superficie commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, borsini immobiliari, rapporto secondo semestre 2021 dell'Omi, osservatorio immobiliare FIAIP 2021, esperienza personale.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Villetta a schiera

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

| Destinazione                          | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie commerciale                | 154,00                 | € 1.700,00      | € 261.800,00       |
|                                       |                        |                 | € 261.800,00       |
| - Valore corpo:                       |                        |                 | € 261.800,00       |
| - Valore complessivo intero:          |                        |                 | € 261.800,00       |
| - Valore complessivo diritto e quota: |                        |                 | € 261.800,00       |

### Riepilogo:

| ID | Immobile           | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (1/1 proprietà) |
|----|--------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| A  | Villetta a schiera | € 261.800,00                  | € 261.800,00                           |

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità 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.)

€ 26.180,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 236.000,00

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione.

lo stimatore  
Ing. Emanuel Tamburini

18/5/2022

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini  
9/9