

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Forzata**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GROGU SPV S.r.l.**

(Rappresentata da Intrum Italy S.p.A.)

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OMISSIS e OMISSIS**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **28/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avvocato Alberto Pari**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE SOSTITUTIVO**  
**(Valutazione in due lotti separati)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300  
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588  
C.F. PYMNR55R03Z133U*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Serravalle (RSM) Via Globigerina 12  
telefono: 0549/909881  
cellulare: 335/371970  
email: npayman@omniway.sm  
PEC: nader.payman@ingpec.eu*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) – Via Tomba, 771  
Lotto 1**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano indipendente (abbinato da un lato), bifamiliare, ad uso civile abitazione, costituito da n. 2 appartamenti, uno per piano, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), località San Martino dei Mulini, Via Tomba n.ri 771 e 779; e precisamente:

1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (civico n. 771) con ingresso indipendente, costituito da:  
ingresso/disimpegno, cucina, tinello/pranzo, sala, 2 camere, bagno, disimpegno e lavanderia/C.T.

Sviluppa una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 92.

2) GARAGE AL PIANO TERRA  
costituito da un unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 34.

3) CORTE AL PIANO TERRA

**comune ai soli immobili di cui ai precedenti punti 1) e 2), in corpo unico.**

Sviluppa una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 58.

Identificate al catasto fabbricati:

intestati:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

- Foglio 48, particella 214, subalterno 1, VIA TOMBA n. 779, Piano T, zona censuaria -, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, dati di superficie: Totale: 93 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 93 m<sup>2</sup>, rendita €503,55.

Coerenze: distacco su Via Tomba, Subb. 4 e 11.

- Foglio 48, particella 214, subalterno 4, VIA TOMBA, piano T, zona censuaria -, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 31 m<sup>2</sup>, rendita €76,85.

Annotazioni: Passaggi intermedi da esaminare.

Coerenze: distacco su Via Tomba, Subb. 1 e 3.

- Foglio 48, particella 214, subalterno 14, VIA TOMBA n. SNC, piano T, B.C.N.C. (**CORTE COMUNE AI SUBB. 1 e 4).**

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà su tutte le **parti comuni dell'intero edificio** come per legge e come indicato nell'elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali in data 10.04.2025 al Prot. n. RN0033789; e precisamente:

Foglio 48, particella 214:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

- Sub. 15, VIA TOMBA n. SNC, piano T, B.C.N.C. (CORTE COMUNE) AI SUB. 1-3-4-11-12
- Sub. 16, VIA TOMBA n. 779, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita €36,88 - B.C.C. (LOCALE DI DEPOSITO) COMUNE AI SUB. 1-3-4-11-12

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 48, particella 214, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 412.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa e idonea.

### **REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Coniugati in regime di comunione dei beni, come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 16.04.2024.

Le relative certificazioni di stato civile (estratto per riassunto degli atti di nascita ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) sono allegate al n. 5.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale e agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: alveo del Fiume Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Santarcangelo di Romagna, Rimini e San Marino.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (17), autobus (2), autostrada (9), stazione ferroviaria di Santarcangelo di Romagna (6), metropolitana (assente), metromare (assente), porto di Rimini (13), superstrada per Rimini - Ravenna (10), tangenziale (assente), tram (assente).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

### 3. STATO DI POSSESSO:

Pur avendo inviato in data 19.02.2024 la richiesta relativa all'esistenza o meno di contratti di locazione o comodato all'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale, la stessa non è stata ancora evasa; sarà cura del sottoscritto C.T.U. depositarla nel fascicolo telematico non appena verrà ricevuta. In sede di sopralluogo eseguito il 23.04.2025 l'immobile è risultato nella disponibilità degli esecutati (senza titolo) e famiglia della figlia (terzi senza titolo).

### 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:*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali/provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
**Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Convenzioni edilizie:* **Nessuna**
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**
- 4.1.6. *Servitù e patti:* **Nessuna**

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede JESI (AN), Codice fiscale 00078240421, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, quali Debitori Ipotecari e **OMISSIS**, quale Terzo Datore di Ipoteca; atto notaio Francesca Ecuba di Rimini del 03.08.2009, Rep. 74761/19084, iscritta a Rimini in data 11.08.2009 al R.P. 3133 e R.G. 14506.

importo ipoteca: €300.000,00

importo capitale: €150.000,00

Domicilio ipotecario eletto: RIMINI – VIA GAMBALUNGA 73

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **UBI BANCA SPA** Sede BERGAMO (BG), Codice fiscale 03053920165, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**; a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 19.02.2021, Rep. n. 535, trascritto a Rimini in data 06.04.2021 al R.P. 3423 e R.G. 4892.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05197150260, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;

a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di Rimini in data 24.01.2023, Rep. n. 168, trascritto a Rimini in data 20.03.2023 al R.P. 2859 e R.G. 4074.

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €623,00 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	€ 300.00,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento 1	-	-	€294,00	€ 294,00
Pignoramento 2	-	-	€294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 623,00

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.

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 18.04.2025 sono allegati al n. 3.

## 5. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967.**

**SANATORIA** (Condono Edilizio L. 47/85) **n. 473 del 18.08.1989**, a nome OMISSIS.

**Autorizzazione di ABITABILITA'** (conseguente alla Sanatoria 473/1989) **n. 138 del 18.08.1989**, a nome OMISSIS.

**C.I.L. n. 9/2016 – Prot. S.U.E. n. 3139 del 03.02.2016**, a nome OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**N.B.: il Comune di Santarcangelo di Romagna ha rilasciato solo copia del titolo e non la copia dell'elaborato grafico in quanto non presente nella pratica, al riguardo lo stesso ha inviato alla società incaricata della digitalizzazione, e-mail in data 05.04.2024 (Allegato al n. 4) per richiesta di verifica.**

## 6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

### 6.1. Conformità urbanistico edilizia:

#### **Non Conforme**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 23.04.2025, sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA - Garage Sub. 4

- 1) indicazione misure interne;
- 2) indicazione altezza interna;
- 3) trasformazione di finestra in porta.

PIANO TERRA - Appartamento Sub. 1

- 4) Indicazione misure esterne;
- 5) indicazione misure interne;
- 6) indicazione altezza interna;
- 7) posizionamento e dimensionamento aperture esterne;
- 8) mancata indicazione di finestrino nella cucina.

PIANO TERRA – Locale di deposito Sub. 16 comune a tutto l'edificio

- 9) realizzazione di manufatto, sulla corte comune a tutto l'edificio, ad uso locale di deposito.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1), 2), 4), 5) e 6), rientrano tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23;
- le difformità cui ai punti 3), 7) e 8) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, previo versamento delle relative sanzioni e oneri, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa € 7.000,00 oltre ad oneri di Legge;
- la difformità di cui al punto 9) non risulta sanabile per cui dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa €3.000,00 oltre ad oneri di Legge.

6.2. *Conformità catastale:*

**Conforme**

Conseguentemente alla regolarizzazione catastale - in parte già autorizzata in sede d'udienza in data 14.06.2024 ed in parte resasi necessaria, successivamente all'udienza, per adempiere alla richiesta del G.E. (vendita in lotti separati) - eseguita dal sottoscritto Perito Stimatore, dal raffronto tra le planimetrie e la mappa depositati agli atti dell'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 23.04.2025, non sono emerse difformità.

Relativamente al solo Sub. 4 si evidenzia la presenza di annotazione per passaggi intermedi da esaminare.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	---

**8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate l'appartamento pignorato non risulta dotato di A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad €250,00 oltre ad oneri di Legge.

**9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**9.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2, coniugi in regime di comunione dei beni;

RELATIVAMENTE AI SUBB. 1 e 14

- da ante ventennio (30.11.1987) ad oggi, in forza di compravendita del notaio Francesco Maria Pelliccioni di Riccione del 30.11.1987, Rep. n.93915/14291, trascritto a Rimini in data 23.12.1987 al R.P. 6832 e R.G. 9605.

RELATIVAMENTE AL SUB. 4

- dal 05.09.2014 ad oggi, ricongiungimento di usufrutto in morte di OMISSIS del 05.09.2014, voltura catastale n. 4736.1/2014.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

## 9.2 Precedenti proprietari:

### 1) RELATIVAMENTE AL SUB. 4

OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/4 e OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/4, coniugi in regime di comunione dei beni; OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4 e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4, coniugi in regime di comunione dei beni;

OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 2/4.

da ante ventennio (07.07.1997) al 05.09.2014, in forza di donazione accettata del notaio Giannantonio Pennino di Rimini del 07.07.1997, Rep. n. 21597, trascritto a Rimini in data 31.07.1997 al R.P. 5312 e R.G. 7447.

### Descrizione appartamento con garage e corte, di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano indipendente (abbinato da un lato), bifamiliare, ad uso civile abitazione, costituito da n. 2 appartamenti, uno per piano, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), località San Martino dei Mulini, Via Tomba n.ri 771 e 779; e precisamente:

- 1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (civico n. 771) con ingresso indipendente, costituito da:  
ingresso/disimpegno, cucina, tinello/pranzo, sala, 2 camere, bagno, disimpegno e lavanderia/C.T.  
Sviluppa una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 92.
- 2) GARAGE AL PIANO TERRA  
costituito da un unico vano.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 34.
- 3) CORTE AL PIANO TERRA  
**comune ai soli immobili di cui ai precedenti punti 1) e 2)**, in corpo unico.  
Sviluppa una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 58.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà su tutte le **parti comuni dell'intero edificio** come per legge e come indicato nell'elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali in data 10.04.2025 al Prot. n. RN0033789; e precisamente:

Foglio 48, particella 214:

- Sub. 15, VIA TOMBA n. SNC, piano T, B.C.N.C. (CORTE COMUNE) AI SUB. 1-3-4-11-12
- Sub. 16, VIA TOMBA n. 779, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita € 36,88 - B.C.C. (LOCALE DI DEPOSITO) COMUNE AI SUB. 1-3-4-11-12

L'intestazione catastale identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile - APPARTAMENTO PIANO TERRA 1.A.1)

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso/disimpegno	7,33	2,87	N	sufficienti
Cucina	4,37	2,95	E	sufficienti
Tinello/Pranzo	10,70	2,87	E	sufficienti
Sala	15,88	2,87	N/W	sufficienti
Camera -1-	17,51	2,87	W	sufficienti
Camera -2-	9,09	2,87	W	sufficienti
Bagno	4,59	2,87	E	sufficienti
Disimpegno	3,61	2,87	-	sufficienti
Lavanderia/C.T.	6,93	2,87	N/E	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>80,01</b>			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a 2 falde inclinate, materiale: travi "Varesi" e tavelloni in laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assente.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale e carrabile comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: scuroni, materiale protezione: legno: -, accessori: zanzariere, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura con intonaco al civile non tinteggiato, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: cemento e porfido, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucinotto, pranzo e servizio igienico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro, accessori: controinfisso; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman



**Impianti:**

*Antenna comune:* tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Antifurto:* assente.

*Antincendio:* assente.

*Ascensore:* assente.

*Montascale:* assente.

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Condizionamento:* assente.

*Gas:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Diffusione:* assente.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Energia solare:* assente.

*Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

**N.B.: IMPIANTO IN COMUNE CON ALTRO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SENZA SOTTOCONTATORE**

*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Telematico:* assente.

*Termico:* tipologia: autonomo, caldaia a gas installata nel locale lavanderia, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Ventilazione:* assente.

N.B.: sono stati rilevati evidenti segnali di presenza di umidità per risalita su muri e pareti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile – GARAGE 1.A.2)

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Garage	31,18	2,88	N/E	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>31,18</b>			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana a terrazzo, materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	assenti.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello pedonale e carrabile comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	assenti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	assente.
<i>Portone di ingresso:</i>	assente.

**Impianti:**

<i>Elektrico:</i>	tipologia: fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
-------------------	--

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile – CORTE ESTERNA SCOPERTA 1.A.3)

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Corte	57,87	-	S/E	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>57,87</b>			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****10.1. Criterio di Stima**

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona 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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

metrici, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 10.3.A.)

Il manufatto ad uso locale di deposito (Sub. 16), comune a tutto l'edificio, realizzato sulla corte, anch'essa comune a tutto l'edificio, non è stato conteggiato ai fini della valutazione in quanto trattasi di manufatto abusivo, non sanabile, da demolire (probabile copertura in eternit) con spese da suddividere tra gli eventuali aggiudicatari dei 2 Lotti.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

## 10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato ed esaminate alcune documentazioni ufficiali presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)); essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2<sup>a</sup> semestre 2024, da €1.400,00 a €1.900,00 al m<sup>2</sup> (abitazioni civili – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da €1.300,00 a €1.600,00 al m<sup>2</sup> (abitazioni – buono stato);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.256,00 a €1.843,00 al m<sup>2</sup> (abitazioni in fascia media - stato conservativo normale);

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima sia pari ad **€1.200,00 al m<sup>2</sup>**.

## 10.3. Valutazione corpi

### 1.A.1) - APPARTAMENTO PIANO TERRA

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	92,01	1,00	92,01
<b>Sommano</b>	<b>92,01</b>		<b>92,01</b>

sulla base di un prezzo pari ad €1.200,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 110.412,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 110.412,00
- <b>Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€ 110.412,00</b>

### 1.A.2) – GARAGE AL PIANO TERRA

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Garage	34,30	0,50	17,15
<b>Sommano</b>	<b>34,30</b>		<b>17,15</b>

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

sulla base di un prezzo pari ad €1.200,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 20.580,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 20.580,00
<b>- Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€ 20.580,00</b>

**1.A.3) - CORTE ESTERNA SCOPERTA**

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Corte	57,87	0,10	5,79
<b>Sommano</b>	<b>57,87</b>		<b>5,79</b>

sulla base di un prezzo pari ad €1.200,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 6.948,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 6.948,00
<b>- Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€ 6.948,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
1.A.1)	Appartamento al piano terra	92	€110.412,00	€110.412,00
1.A.2)	Garage al piano terra	34	€ 20.580,00	€ 20.580,00
1.A.3)	Corte	58	€ 6.948,00	€ 6.948,00
	<b>TOTALE</b>	<b>184</b>	<b>€ 137.940,00</b>	<b>€ 137.940,00</b>

**10.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero:

€ 137.940,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (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.):

€ 13.794,00

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

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

**€ 124.000,00**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) – Via Tomba, 779  
Lotto 2**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano indipendente (abbinato da un lato), bifamiliare, ad uso civile abitazione, costituito da n. 2 appartamenti, uno per piano, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), località San Martino dei Mulini, Via Tomba n.ri 771 e 779; e precisamente:

1) APPARATAMENTO AL PIANO PRIMO (civico n. 779) con ingresso indipendente, costituito da:

soggiorno con cucina a vista, 4 camere, bagno, disimpegno zona giorno, disimpegno zona notte e terrazzo oltre a soffitta al piano secondo/sottotetto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 216, di cui circa m<sup>2</sup> 87 (abitazione), circa m<sup>2</sup> 37 (terrazzo) e circa m<sup>2</sup> 92 (soffitta).

2) GARAGE AL PIANO TERRA

costituito da un unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 15.

3) CANTINA AL PIANO INTERRATO

costituita da un unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 16.

4) CORTE AL PIANO TERRA

**comune ai soli immobili di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3), in corpo unico.**

Sviluppa una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 80.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

- Foglio 48, particella 214, subalterno 11, VIA TOMBA n. 779, Piano T-1-2, zona censuaria -, categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, dati di superficie: Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, rendita €632,66.

Coerenze: distacco su Via Tomba, Subb. 1 e 4.

- Foglio 48, particella 214, subalterno 3, VIA TOMBA n. 779, piano T, zona censuaria -, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 16 m<sup>2</sup>, rendita €37,60.

Coerenze: Subb. 4, 12 e 16.

- Foglio 48, particella 214, subalterno 12, VIA TOMBA n. 779, piano S1-T, zona censuaria -, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 22 m<sup>2</sup>, rendita €39,51.

Coerenze: distacco Subb. 3, 4 e 16.

- Foglio 48, particella 214, subalterno 13, VIA TOMBA n. SNC, piano T, B.C.N.C. (**CORTE COMUNE AI SUBB. 3, 11 e 12**).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni dell'intero edificio come per legge e come indicato nell'elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali in data 10.04.2025 al Prot. n. RN0033789; e precisamente:

Foglio 48, particella 214:

- Sub. 15, VIA TOMBA n. SNC, piano T, B.C.N.C. (CORTE COMUNE) AI SUB. 1-3-4-11-12
- Sub. 16, VIA TOMBA n. 779, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita €36,88 - B.C.C. (LOCALE DI DEPOSITO) COMUNE AI SUB. 1-3-4-11-12

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 48, particella 214, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 412.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa ed idonea.

#### **REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:**

Coniugati in regime di comunione dei beni, come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 16.04.2024.

Le relative certificazioni di stato civile (estratto per riassunto degli atti di nascita ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) sono allegate al n. 5.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: residenziale e agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: alveo del Fiume Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: Centro Santarcangelo di Romagna, Rimini e San Marino.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (17), autobus (2), autostrada (9), stazione ferroviaria di Santarcangelo di Romagna (6), metropolitana (assente), metromare (assente), porto di Rimini (13), superstrada per Rimini - Ravenna (10), tangenziale (assente), tram (assente).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Pur avendo inviato in data 19.02.2024 la richiesta relativa all'esistenza o meno di contratti di locazione o comodato all'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale, la stessa non è stata ancora evasa; sarà cura del sottoscritto C.T.U. depositarla nel fascicolo telematico non appena verrà ricevuta.

In sede di sopralluogo eseguito il 23.04.2025 l'immobile è risultato nella disponibilità degli esecutati (senza titolo) e famiglia della figlia (terzi senza titolo).

### 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:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Convenzioni edilizie:* **Nessuna**

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso:*

Si evidenzia che in tutti gli elaborati planimetrici – quadri dimostrativi depositati presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali è stata indicata al piano terra, in adiacenza al fabbricato, una striscia di corte (nell'attuale Sub. 13) larga m 1,10 x m 11,80 con un diritto di passaggio che non trova riscontro negli atti notarili di provenienza.

4.1.6. *Servitù e patti:* **Nessuna**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede JESI (AN), Codice fiscale 00078240421, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, quali Debitori Ipotecari e **OMISSIS**, quale Terzo Datore di Ipoteca; atto notaio Francesca Ecuba di Rimini del 03.08.2009, Rep. 74761/19084, iscritta a Rimini in data 11.08.2009 al R.P. 3133 e R.G. 14506.

importo ipoteca: €300.000,00

importo capitale: €150.000,00

Domicilio ipotecario eletto: RIMINI – VIA GAMBALUNGA 73

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **UBI BANCA SPA** Sede BERGAMO (BG), Codice fiscale 03053920165, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;

a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 19.02.2021, Rep. n. 535, trascritto a Rimini in data 06.04.2021 al R.P. 3423 e R.G. 4892.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05197150260, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;

a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di Rimini in data 24.01.2023, Rep. n. 168, trascritto a Rimini in data 20.03.2023 al R.P. 2859 e R.G. 4074.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **GROGU SPV S.R.L.** Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05197150260, contro **OMISSIS** e **OMISSIS**;

a firma dell'U.N.E.P. del Tribunale di Rimini in data 05.06.2024, Rep. n. 2077, trascritto a Rimini in data 22.07.2024 al R.P. 7851 e R.G. 10766.

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 €917,00 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	€ 300.00,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento 1	-	-	€294,00	€ 294,00
Pignoramento 2	-	-	€294,00	€ 294,00
Pignoramento 3	-	-	€294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 917,00

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.

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 18.04.2025 sono allegati al n. 3.

## 5. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato edificato in data anteriore al 01.09.1967.**

**SANATORIA** (Condono Edilizio L. 47/85) **n. 473 del 18.08.1989**, a nome OMISSIS.

**Autorizzazione di ABITABILITA'** (conseguente alla Sanatoria 473/1989) **n. 138 del 18.08.1989**, a nome OMISSIS.

**C.I.L. n. 9/2016 – Prot. S.U.E. n. 3139 del 03.02.2016**, a nome OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

**N.B.: il Comune di Santarcangelo di Romagna ha rilasciato solo copia del titolo e non la copia dell'elaborato grafico in quanto non presente nella pratica, al riguardo lo stesso ha inviato alla società incaricata della digitalizzazione, e-mail in data 05.04.2024 (Allegato al n. 4) per richiesta di verifica.**

## 6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

### 6.1. Conformità urbanistico edilizia:

**Non Conforme**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 23.04.2025, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman



PIANO INTERRATO - Cantina Sub. 12

- 1) Indicazione misure interne;
- 2) indicazione altezza interna.

PIANO TERRA - Garage Sub. 3

- 3) Indicazione misure esterne;
- 4) indicazione misure interne;
- 5) indicazione altezza interna;
- 6) tamponamento porta esterna;
- 7) mancata indicazione di setti murari interni;

PIANO TERRA – Locale di deposito Sub. 16 comune a tutto l'edificio

- 8) realizzazione di manufatto, sulla corte comune a tutto l'edificio, ad uso locale di deposito.

PIANO PRIMO – Appartamento Sub. 11

- 9) Indicazione misure interne;
- 10) indicazione misure terrazzo;
- 11) diversa distribuzione interna con demolizione/costruzione di pareti e tamponamento/apertura porte interne;
- 12) formazione/tamponamento di finestre.

PIANO SOTTOTETTO/SECONDO – Appartamento Sub. 11

- 13) Indicazione altezza interna;
- 14) trasformazione di 2 finestre in porte;
- 15) realizzazione di parete interna;
- 16) formazione di porta interna.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 9), 10) e 13) rientrano tra quelle previste nella “tolleranza costruttiva” di cui all’Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23;
- le difformità cui ai punti 6), 7), 11), 12), 14), 15) e 16) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, previo versamento delle relative sanzioni e oneri, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa €13.000,00 oltre ad oneri di Legge;
- la difformità di cui al punto 8) non risulta sanabile per cui dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi, per un importo in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile (omnicomprensivo) pari a circa €3.000,00 oltre ad oneri di Legge.

#### 6.2. *Conformità catastale:*

##### **Conforme**

Conseguentemente alla regolarizzazione catastale - in parte già autorizzata in sede d’udienza in data 14.06.2024 ed in parte resasi necessaria, successivamente all’udienza, per adempiere alla richiesta del G.E. (vendita in lotti separati) - eseguita dal sottoscritto Perito Stimatore, dal raffronto tra le planimetrie e la mappa depositati agli atti dell’Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 23.04.2025, non sono emerse difformità.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	---

**8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate l'appartamento pignorato risulta dotato di A.P.E. con le seguenti caratteristiche:

Classe energetica "G" con  $EP_{gl,nren} = 268,64 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

Attestato 00070-048552-2017 rilasciato il 21.06.2017 e valido fino al 21.06.2027

A seguito delle avvenute variazioni catastali l'identificativo catastale indicato nel suddetto attestato (Subb. 7 e 8) è stato sostituito dall'attuale Sub. 11, per cui occorre redigere un nuovo A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termotecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

**9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**9.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2, coniugi in regime di comunione dei beni;

RELATIVAMENTE AI SUBB. 11 (parte), 3, 12 e 13

- dal 05.09.2014 ad oggi, ricongiungimento di usufrutto in morte di OMISSIS del 05.09.2014, voltura catastale n. 4736.1/2014.

RELATIVAMENTE AL SUB. 11 (parte - ex Sub. 7)

- dal 20.12.2017 ad oggi, in forza di vendita e atto ricognitivo del notaio Davide Zanotti di San Marino del 20.12.2017, Rep. n. 2685, pubblicato in Italia con atto del notaio Luisa Rossi di Pesaro del 28.12.2017, Rep. n. 28449/12027, trascritto a Rimini in data 10.01.2018 al R.P. 227 e R.G. 331.

**9.2 Precedenti proprietari:**

1) RELATIVAMENTE AI SUBB. 11 (parte), 3, 12 e 13

OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/4 e OMISSIS Diritto di: Nuda proprietà per 1/4, coniugi in regime di comunione dei beni;

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4 e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4, coniugi in regime di comunione dei beni;

OMISSIS Diritto di: Usufrutto per 2/4.

da ante ventennio (07.07.1997) al 05.09.2014, in forza di donazione accettata del notaio Giannantonio Pennino di Rimini del 07.07.1997, Rep. n. 21597, trascritto a Rimini in data 31.07.1997 al R.P. 5312 e R.G. 7447.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

2) RELATIVAMENTE AL SUB. 11 (parte – ex Sub. 7)

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 3/4 e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/4;

- dal 05.07.2017 al 20.07.2017, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/07/2017 Pubblico ufficiale GABRIELLI Sede RIMINI (RN) - UU Registrazione Volume 9990 n. 1926 registrato in data 25/10/2017 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE di OMISSIS Voltura n. 5069.1/2017 - Pratica n. RN0073613 in atti dal 08/11/2017, trascritta a Rimini in data 18.02.2019 al R.P. 1408 e R.G. 2331.

Non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità.

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2, coniugi in regime di comunione dei beni;

- da ante ventennio (22.04.1993) al 05.07.2017, in forza di compravendita del notaio Alberto Ricci di Rimini del 22.04.1993, Rep. n. 186498, trascritto a Rimini in data 30.04.1993 al R.P. 2259 e R.G. 3083.

**Descrizione appartamento con garage, cantina e corte, di cui al punto A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano indipendente (abbinato da un lato), bifamiliare, ad uso civile abitazione, costituito da n. 2 appartamenti, uno per piano, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), località San Martino dei Mulini, Via Tomba n.ri 771 e 779;

e precisamente:

1) APPARATAMENTO AL PIANO PRIMO (civico n. 779) con ingresso indipendente, costituito da:

soggiorno con cucina a vista, 4 camere, bagno, disimpegno zona giorno, disimpegno zona notte e terrazzo oltre a soffitta al piano secondo/sottotetto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 216, di cui circa m<sup>2</sup> 87 (abitazione), circa m<sup>2</sup> 37 (terrazzo) e circa m<sup>2</sup> 92 (soffitta).

2) GARAGE AL PIANO TERRA

costituito da un unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 15.

3) CANTINA AL PIANO INTERRATO

costituita da un unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 16.

4)CORTE AL PIANO TERRA

**comune ai soli immobili di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3), in corpo unico.**

Sviluppa una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 80.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà su tutte le **parti comuni dell'intero edificio** come per legge e come indicato nell'elaborato planimetrico – quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali in data 10.04.2025 al Prot. n. RN0033789; e precisamente:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Foglio 48, particella 214:

- Sub. 15, VIA TOMBA n. SNC, piano T, B.C.N.C. (CORTE COMUNE) AI SUB. 1-3-4-11-12
- Sub. 16, VIA TOMBA n. 779, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 m<sup>2</sup>, dati di superficie: Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita €36,88 - B.C.C. (LOCALE DI DEPOSITO) COMUNE AI SUB. 1-3-4-11-12

L'intestazione catastale identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile - APPARTAMENTO PIANO PRIMO 1.A.1)

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soggiorno con cucina a vista	20,89	2,95	N/E	discrete
Camera -1-	15,32	2,95	W	discrete
Camera -2-	12,00	2,95	E	discrete
Camera -3-	11,61	2,95	E	discrete
Camera -4-	9,17	2,95	E	discrete
bagno	4,96	2,95	W	discrete
Disimpegno zona giorno	3,13	2,95	-	discrete
Disimpegno zona notte	3,42	2,95	-	discrete
Terrazzo (soggiorno e camera -2-)	36,68	-	N/E	discrete
<b>Sommano</b>	<b>117,18</b>			
Locali al piano secondo/sottotetto	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soffitta -1-	45,42	da 0,50 a 1,70	N/W	grezzo
Soffitta -2-	38,12	da 0,50 a 1,70	N/E	grezzo
<b>Sommano</b>	<b>83,54</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>200,72</b>			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: cordoli, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a 2 falde inclinate, materiale: travi "Varesi" e tavelloni in laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	vano scala indipendente esterno, tipologia: 2 rampe, materiale: ferro/laterizio/pietra, condizioni: insufficienti.
<i>Balcone:</i>	materiale: ferro/laterizio, condizioni: insufficienti.
<i>Terrazzo:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: sufficienti.
<i>Loggia:</i>	assente

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: scuroni, materiale protezione: legno: -, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura con intonaco al civile non tinteggiato, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: cemento e porfido, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: angolo cottura e servizio igienico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio anodizzato e vetro, accessori: controinfisso; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

<i>Antenna comune:</i>	tipologia: terrestre e satellitare, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità. N.B.: IL CONTATORE E' UBICATO ALL'INTERNO DEL GARAGE SUB. 4 DI ALTRA PROPRIETA'
<i>Energia solare:</i>	assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

*Fognatura:*rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile:  
condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di  
conformità.*Idrico:*tipologia: sottotraccia e fuoritracchia, alimentazione: diretta da  
rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni:  
sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.*Telefonico:*N.B.: IMPIANTO IN COMUNE CON ALTRO  
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, SENZA  
SOTTOCONTATORE  
tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non  
fornito certificato di conformità.*Telematico:*

assente.

*Termico:*tipologia: autonomo, caldaia a gas installata nel sottotetto,  
alimentazione: metano, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni:  
sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.*Ventilazione:*Presenza nel soggiorno di caminetto a legna con impianto di  
diffusione dell'aria calda.  
assente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica  
dell'immobile – GARAGE 1.A.2)

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Garage	13,47	da 2,17 a 2,68	N/E	sufficienti
<b>TOTALE</b>	<b>13,47</b>			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e  
di vendita.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* non rilevabili.*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.*Copertura:*tipologia: falda inclinata, materiale: travi "Varesi" e tavelloni,  
condizioni: sufficienti.**Componenti edilizie e costruttive:***Cancello pedonale e carrabile comune:* tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -,  
condizioni: insufficienti.*Infissi interni:* assenti.*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: assente, condizioni:  
sufficienti.*Pavim. Esterna:* materiale: cemento, condizioni: scarse.*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres/klinker, condizioni: sufficienti.*Rivestimento:* assente.*Portone di ingresso:* tipologia: ante a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: -;  
senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

**Impianti:***Elettrico:*

tipologia: fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

N.B.: IMPIANTO IN COMUNE CON APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, SENZA SOTTOCONTATORE

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile – CANTINA 1.A.3)

Locale al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Cantina	14,60	2,58	-	sufficienti
<b>Sommano</b>	<b>14,60</b>			

Le fotografie sono allegare al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* non rilevabili.*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: sufficienti.**Componenti edilizie e costruttive:***Cancello pedonale comune:* tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.*Cancello carrabile comune:* tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: insufficienti.*Infissi interni:* assenti.*Pareti esterne:* vedi strutture verticali.*Pavim. Interna:* materiale: cemento, condizioni: sufficienti.*Rivestimento:* assente.*Portone di ingresso:* assente.**Impianti:***Elettrico:*

tipologia: fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

N.B.: IMPIANTO IN COMUNE CON APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, SENZA SOTTOCONTATORE

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile – CORTE ESTERNA SCOPERTA 1.A.4)

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Corte	80,22	-	N/W	scarse
<b>TOTALE</b>	<b>80,22</b>			

Le fotografie sono allegare al n. 1.

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****10.1. Criterio di Stima**

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

Il valore commerciale del bene pignorato 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, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto 10.3.A.)

Il manufatto ad uso locale di deposito (Sub. 16), comune a tutto l'edificio, realizzato sulla corte, anch'essa comune a tutto l'edificio, non è stato conteggiato ai fini della valutazione in quanto trattasi di manufatto abusivo, non sanabile, da demolire (probabile copertura in eternit) con spese da suddividere tra gli eventuali aggiudicatari dei 2 Lotti.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

## 10.2. Fonti di informazione

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

documentazioni ufficiali presso: agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it));

essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2<sup>a</sup> semestre 2024, da €1.400,00 a €1.900,00 al m<sup>2</sup> (abitazioni civili – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da €1.300,00 a €1.600,00 al m<sup>2</sup> (abitazioni – buono stato);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.256,00 a €1.843,00 al m<sup>2</sup> (abitazioni in fascia media - stato conservativo normale);

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima sia pari ad **€1.500,00 al m<sup>2</sup>**.

## 10.3. Valutazione corpi

### 1.A.1) - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	92,57	1,00	92,57
Terrazzo	36,68	0,30	11,00
Soffitta/Sottotetto	91,89	0,20	18,38
<b>Sommano</b>	<b>221,14</b>		<b>121,95</b>

sulla base di un prezzo pari ad €1.500,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 182.925,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 182.925,00
<b>- Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€ 182.925,00</b>

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman



**1.A.2) – GARAGE AL PIANO TERRA***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Garage	14,82	0,50	7,41
<b>Sommano</b>	<b>14,82</b>		<b>7,41</b>

sulla base di un prezzo pari ad €1.500,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€11.115,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€11.115,00
- <b>Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€11.115,00</b>

**1.A.3) – CANTINA AL PIANO INTERRATO***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Garage	16,06	0,30	4,82
<b>Sommano</b>	<b>16,06</b>		<b>4,82</b>

sulla base di un prezzo pari ad €1.500,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 7.230,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 7.230,00
- <b>Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€ 7.230,00</b>

**1.A.4) - CORTE ESTERNA SCOPERTA***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Corte	80,22	0,10	8,02
<b>Sommano</b>	<b>80,22</b>		<b>8,02</b>

sulla base di un prezzo pari ad €1.500,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 12.030,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 12.030,00
- <b>Valore complessivo diritto e quota (1/1):</b>	<b>€ 12.030,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
1.A.1)	Appartamento al piano primo con sottotetto al piano secondo	221	€ 182.925,00	€ 182.925,00
1.A.2)	Garage al piano terra	15	€ 11.115,00	€ 11.115,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

<b>1.A.3)</b>	<b>Cantina al piano interrato</b>	<b>16</b>	€ 7.230,00	€ 7.230,00
<b>1.A.4)</b>	<b>Corte</b>	<b>80</b>	€ 12.030,00	€ 12.030,00
	<b>TOTALE</b>	<b>332</b>	€ 213.300,00	€ 213.300,00

**10.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero: € 213.300,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (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.):

€ 21.330,00

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

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

€ 192.000,00

Rimini, 25.04.2025

Il Perito stimatore

**Ing. Nader Payman**

**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
  - 1.1. Lotto 1
  - 1.2. Lotto 2
2. documentazione catastale
  - 2.1. Lotto 1
    - 2.1.1. visura C.F. appartamento (Sub.1)
    - 2.1.2. visura C.F. garage (Sub.4)
    - 2.1.3. visura C.F. corte comune all'appartamento e garage (Sub.14)
    - 2.1.4. planimetria appartamento (Sub.1)
    - 2.1.5. planimetria garage (Sub.4)
    - 2.1.6. quadro dimostrativo con elenco subalterni (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 2.1.7. visura C.T. (**valida anche per il Lotto 2**)
    - 2.1.8. estratto di mappa C.T. (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 2.1.9. visura C.F. corte comune a tutto l'edificio (Sub.15) (**valida anche per il Lotto 2**)
    - 2.1.10. visura C.F. locale di deposito comune a tutto l'edificio (Sub.16) (**valida anche per il Lotto 2**)
    - 2.1.11. planimetria locale di deposito comune a tutto l'edificio (Sub.16) (**valida anche per il Lotto 2**)
  - 2.2. Lotto 2
    - 2.2.1. visura C.F. appartamento (Sub.11)
    - 2.2.2. visura C.F. garage (Sub.3)
    - 2.2.3. visura C.F. cantina (Sub.12)
    - 2.2.4. visura C.F. corte (Sub.13) (comune all'appartamento, garage e cantina)
    - 2.2.5. planimetria appartamento (Sub.11)
    - 2.2.6. planimetria garage (Sub.3)
    - 2.2.7. planimetria cantina (Sub.12)
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
  - 3.1. aggiornamento elenco sintetico e copia delle formalità (**valido per tutti i Lotti**)

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman



4. documentazione edilizia
  - 4.1. Lotto 1
    - 4.1.1. sanatoria L. 47/85 n. 473 del 18.08.1989 con elaborato grafico (**valida anche per il Lotto 2**)
    - 4.1.2. autorizzazione di abitabilità n. 138 del 18.08.1989 (**valida anche per il Lotto 2**)
    - 4.1.3. C.I.L. n. 9/2016 – Prot. S.U.E. n. 3139 del 03.02.2016 con fine lavori (**valida anche per il Lotto 2**)
    - 4.1.4. e-mail di richiesta verifica Comune di Santarcangelo di Romagna (**valida anche per il Lotto 2**)
  - 4.2. Lotto 2  
Vedi Lotto 1
5. altra documentazione
  - 5.1. Lotto 1
    - 5.1.1. atto notarile di provenienza del 30.11.1987 (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 5.1.2. atto notarile di provenienza (donazione) del 07.07.1997 (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 5.1.3. estratto per riassunto dell'atto di nascita di Mondaini Maurizio (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 5.1.4. estratto per riassunto dell'atto di nascita di Gasperoni Antonella (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 5.1.5. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**valido anche per il Lotto 2**)
    - 5.1.6. stato di fatto (**valido anche per il Lotto 2**)
  - 5.2. Lotto 2
    - 5.2.1. atto notarile di provenienza del 20.12.2017



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman

