

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. 00062/2025

Giudice Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario Avv. Matteo FRANCHINI

ELABORATO PERITALE

INTEGRAZIONE

Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al n. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402

con studio in Riccione (Rimini) Via Liguria, n. 14A
telefono: 0541-643485
cellulare: 360-886726
email: arcostudio1@tin.it

1. Considerazioni relative all'impianto di riscaldamento.

Il sottoscritto Stimatore, a seguito della comunicazione ricevuta dal Custode, Avv. Matteo FRANCHINI, con la quale segnalava la perdita di acqua nei locali sottostanti all'immobile oggetto del presente elaborato peritale, in data 13.02.2026 si è recato presso l'abitazione oggetto di stima, per prendere visione dello stato attuale.

Il sottoscritto ha potuto constatare, in particolare, che la caldaia esistente al momento del sopralluogo eseguito in data 27 ottobre 2025, prima del deposito dell'elaborato peritale e che consentiva il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, a seguito di una perdita delle tubazioni che alimentano i radiatori, come segnalato dall'idraulico titolare della ditta chiamato dal Custode per verificare la funzionalità dell'impianto, è stata sostituita con un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.



Attualmente, pertanto, il riscaldamento dell'abitazione è garantito da un climatizzatore, con n. 2 unità interne, di proprietà dell'attuale affittuaria.



Giudice: Dr. Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode: Avv. Matteo FRANCHINI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

A seguito del colloquio avuto con il sig. _____, i costi per la rimozione, accatastamento in loco e rimontaggio dell'attuale parquet flottante, esecuzione di nuove tubazioni in rame dalla caldaia ai radiatori e l'installazione di nuova caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, possono essere stimati con un importo variabile da un minimo di €. 4.800,00 a un massimo di €. 6.000,00, oltre ad oneri di legge.

Si precisa, inoltre, come riferito dal sig. _____, che l'attuale impianto di climatizzazione garantisce in maniera più che sufficiente il confort abitativo degli occupanti.

In conclusione, allo stato attuale, tenuto anche conto dell'abbattimento forfettario pari al 10% (€. 13.152,75) già previsto nell'elaborato peritale, il Sottoscritto Stimatore ritiene che il valore dell'immobile non abbia subito un deprezzamento tale da giustificare una riduzione del valore stimato, mentre per quanto riguarda il canone di locazione, visto che il riscaldamento dell'abitazione avviene per mezzo dell'impianto di climatizzazione di proprietà dell'affittuaria si può riconoscere una riduzione del canone di locazione annuo pari ad €. 250,00 per tenere conto del deprezzamento dovuto ad usura, obsolescenza tecnologica e utilizzo, nel tempo, dell'impianto.

Lo Stimatore
Geom. Rodolfo Scarponi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®