

contro

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **68/2024**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Ricchi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 721/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 612
C.F. RCCGRG70A26H294W – P. Iva 04344205404

con studio in Rimini (Rimini) Viale C. Zavagli n. 2
telefono: 054124581
fax: 0541432568
email: gioricchi@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti
Perito: Ing. Giorgio Ricchi

1/17

contro

**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) Via della Ferrovia n° 25/A –
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e garage pertinenziale siti a Santarcangelo di Romagna (RN) via della Ferrovia n° 25/a. (descrizione immobili come da pignoramento)

L'unità immobiliare a destinazione residenziale e quella ad uso garage sono ubicate al piano terra di un fabbricato costituito in parte da un solo piano e in parte da due piani fuori terra.

All'appartamento si accede direttamente da corte esterna comune ed è costituito da soggiorno/cucina/pranzo, due camere da letto e due bagni di cui uno interno alla camera da letto matrimoniale. Al garage è possibile accedere sia dalla zona giorno dell'appartamento che dalla corte esterna non esclusiva.

Il fabbricato è di origine prebellica.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai e la copertura presentano una struttura lignea.

Complessivamente il fabbricato si trova buone condizioni manutentorie.

È presente un'area esterna esclusiva destinata a giardino con piscina la quale risulta catastalmente graffata con l'appartamento.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 722,69**.

Identificato al Catasto del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN):

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

2/16

contro

- fabbricati: piena proprietà intestata a _____, foglio 10 mappale 42 subalterno 10 graffata con foglio 10 mappale 1079, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, sup. totale 128 mq, sup. totale escluse aree scoperte 106 mq, posto al piano terra, rendita: 387,34€.
- fabbricati: piena proprietà intestata a _____, foglio 10 mappale 42 subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, posto al piano terra, rendita: 59,50€.

In riferimento agli immobili di cui al corpo A (foglio 10, mapp. 42, sub 10 graffato con foglio 10 mapp. 1079 e foglio 10, mapp. 42 sub 9) è stata pignorata la nuda proprietà. In virtù del ricongiungimento di usufrutto del 01/11/2014 a seguito del decesso di _____ (voltura n. 5377/2014 che si allega alla presente) l'effettivo diritto reale è la piena proprietà.

Pertanto verrà stimata la piena proprietà degli immobili sopra citati. Nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non viene specificata la natura del degli immobili del corpo A (consistenza, classe, rendita, ecc.).

B. Proprietà per la quota di 1/3 di terreni sito a Santarcangelo di Romagna (RN) via della Ferrovia n° 25/a

- terreni: intestati a _____, foglio 10 mappale 1075, qualità seminativo arborea, classe 2, superficie are 1 ca 13, reddito dominicale: 0,95€, reddito agrario 0,85 €.
- terreni: intestati a _____, foglio 10 mappale 1077, qualità seminativo arborea, classe 1, superficie are 2 ca 42, reddito dominicale: 2,50€, reddito agrario 2,00
- terreni: intestati a _____, foglio 10 mappale 289, qualità seminativo arborea, classe 2, superficie ca 6, reddito dominicale: 0,05€, reddito agrario 0,04 €.

I terreni risultano accessibili da via della Ferrovia e costituiscono corte esterna comune al fabbricato esistente. L'effettiva posizione delle linee catastali non è stata verificata in quanto non prevista dall'incarico affidato.

C. Proprietà per la quota di 1/2 di terreni sito a Santarcangelo di Romagna (RN) via della Ferrovia n° 25/a

- terreni: intestati a _____, foglio 10 mappale 395, qualità seminativo arborea, classe 2, superficie ca 35, reddito dominicale: 0,30€, reddito agrario 0,26 €.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

3/17

contro

- terreni: intestati a _____, foglio 10 mappale 397, qualità seminativo arborea, classe 1, superficie are 1 ca 54, reddito dominicale: 1,59€, reddito agrario 1,27 €.

I terreni risultano accessibili da via della Ferrovia e costituiscono corte esterna comune al fabbricato esistente. L'effettiva posizione delle linee catastali non è stata verificata in quanto non prevista dall'incarico affidato.

- D. Proprietà per la quota di 2/9 di terreno sito a Santarcangelo di Romagna (RN) via della Ferrovia n° 25/a

- terreni: intestati a _____, foglio 10 mappale 288, qualità seminativo arborea, classe 1, superficie ca 70, reddito dominicale: 0,72€, reddito agrario 0,58 €.

Il terreno risulta accessibile da via della Ferrovia e costituisce corte esterna comune al fabbricato esistente. L'effettiva posizione delle linee catastali non è stata verificata in quanto non prevista dall'incarico affidato.

Confini: Il lotto su cui insiste l'immobile in oggetto confina con via della Ferrovia e con altre proprietà, salvo diversi e come in fatto.

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 integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico locale.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (sufficienti) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	il centro storico di Santarcangelo di Romagna dista circa 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate da 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: **Nessuna**

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

Fondo Patrimoniale Rep. 36873/16987 del 11/12/2009 trascritto in data 21/12/2009 Reg. Part. 12747 Reg. Gen. 21860

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

4/16

contro

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Trascrizione del 21/12/2009 Reg. Gen. 21860, Reg. Part. 12747 di costituzione di fondo patrimoniale Rep. 36873/16987 del 11/12/2009

Trascrizione del 25/11/2010 Reg. Gen. 18416, Reg. Part. 10460 di atto di accettazione di donazione Rep. 110206/24809 del 16/11/2010

Iscrizione (Attiva) derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore di _____, contro _____ emessa dal Tribunale civile di Pesaro in data 16/02/2011 ai nn. reg. gen. 2418, reg. part. 499
importo ipoteca: 680.000,00 €

Trascrizione del 30/12/2013 Reg. gen. 16721, reg. part. 10590 di domanda giudiziale nascente da revoca di atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Urbino in data 06/11/2013 Rep. 3091/2013

Annotazione del 30/01/2014 Reg. Gen. 1702 Reg. Part. 209 emessa da agenzia delle entrate – territorio ufficio di Rimini Rep. 10590/2013 del 30/12/2013. Annotazione a trascrizione di domanda giudiziale n. 12747 del 2009

Annotazione del 30/01/2014 Reg. Gen. 1703 Reg. Part. 210 emessa da agenzia delle entrate – territorio ufficio di Rimini Rep. 10590/2013 del 30/12/2013. Annotazione a trascrizione di domanda giudiziale n. 10460 del 2010

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di _____, contro _____ a firma di Tribunale di Rimini in data 09/05/2024 Rep. 1632 trascritto a Rimini in data 17/06/2024 ai nn. reg. gen. 8739, reg. part. 6359

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

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

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

5/17

contro

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca giudiziale	€ 680.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Rep. 1632			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 26/03/2025 ed è allegato al numero 3.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

6/16

contro

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In ottemperanza a quanto indicato al punto 10 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue:
dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 13/03/2025, sono emerse le seguenti difformità riferite alla DIA 223/2012:

- diversa altezza dei vani;
- lievi differenze in alcune quote dei vani (sia nell'appartamento che nel garage);
- diverso posizionamento della piscina;
- realizzazione di tavolato sul pergolato con conseguenza trasformazione in tettoia. Misure dell'ingombro diverse rispetto al progetto (sia in pianta che in alzato).

Altre difformità rientrano della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica CILA in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le stesse difformità sopra citate; si ritiene di non dover procedere all'aggiornamento catastale

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

7/17

contro

5.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, riferite al biennio antecedente il pignoramento:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A.

_____ piena proprietà per la quota 1/1 dal 16/11/2010 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Cafiero Enrico, in Mondolfo (PU), numero 110206/24809 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 25/11/2010 ai numeri 18416/10460.

B.

_____ proprietaria per la quota 1/3 dal 16/11/2010 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Cafiero Enrico, in Mondolfo (PU), numero 110206/24809 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 25/11/2010 ai numeri 18416/10460

_____ proprietario per la quota 1/3 dal 11/09/2019 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Solaro Linda, in Rimini (RN), numero 6591/5016 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 18/09/2019 ai numeri 13756/9217

_____ proprietaria per la quota 1/3 dal 29/09/2009 ad oggi in forza di atto di successione in morte di _____ registrata in data 09/06/2009 al n. 89/155 e trascritta in data 29/09/2009 ai nn. 16657/9797

C.

_____ proprietaria per la quota 1/2 dal 16/11/2010 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Cafiero Enrico, in Mondolfo (PU), numero 110206/24809 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 25/11/2010 ai numeri 18416/10460

_____ proprietario per la quota 1/2 dal 11/09/2019 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Solaro Linda, in Rimini (RN), numero 6591/5016 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 18/09/2019 ai numeri 13757/9218.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

contro

D.

_____ proprietaria per la quota 2/9 dal 16/11/2010 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Cafiero Enrico, in Mondolfo (PU), numero 110206/24809 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 25/11/2010 ai numeri 18416/10460

_____ proprietario per la quota 1/3 dal 11/09/2019 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Solaro Linda, in Rimini (RN), numero 6591/5016 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 18/09/2019 ai numeri 13756/9217

_____ proprietaria per la quota 2/9 dal 09/06/2009 ad oggi in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 89/115 Ufficio del registro di Rimini (RN), trascritta in data 29/09/2009 ai numeri 16657/9797; proprietaria per la quota 3/27 dal 08/10/2015 ad oggi in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 1880/9990 Agenzia delle entrate di Rimini (RN), trascritta in data 06/11/2015 ai numeri 13745/8675

_____ proprietaria per la quota 1/9 dal 08/10/2015 ad oggi in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 1880/9990 Agenzia delle entrate di Rimini (RN), trascritta in data 06/11/2015 ai numeri 13745/8675;

6.2

Precedenti proprietari:

A.

_____ nuda proprietà per la quota 1/1 dal 03/02/1997 al 16/11/2010 in forza di atto a firma di Notaio Guastamacchia Domenico, in Forlì (FO), numero 110330/8776 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 27/02/1997 ai numeri 1849/1321.

B.

_____ proprietario per la quota di 1/1 dal 28/05/1974 al 09/06/2009 in forza di atto di compravendita del 28/05/1974 rep. 2079/742 a firma del Notaio Giuseppe Plescia. Atto trascritto a Rimini in data 30/05/1974 ai nn. 3483/3021

_____ nudi proprietari per la quota 1/3 ciascuno dal 05/12/1996 ad oggi in forza di atto di donazione Rep. 1582 del 05/12/1996 registrato a Rimini in data 08/01/1997 al n. 5/III-V

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

9/17

contro

C.

_____ proprietaria per la quota di 1/2 dal 24/07/1992 al 16/11/2010 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Sante, in Rimini (RN), numero 90443/12612 di repertorio, trascritto in data 29/07/1992 ai numeri 7304/5527.

_____ proprietario per la quota di 1/2 dal 24/07/1992 al 11/09/2019 in forza di atto di donazione a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Sante, in Rimini (RN), numero 90443/12612 di repertorio, trascritto in data 29/07/1992 ai numeri 7304/5527

D.

_____ proprietario per la quota di 1/1 dal 28/05/1974 al 09/06/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Plescia Giuseppe, in Rimini (RN), numero 2079/742 di repertorio, trascritto in data 30/05/1974 ai numeri 3483/3021.

_____ proprietaria per la quota 3/9 dal 09/06/2009 al 08/10/2015 in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 89/155 Ufficio del registro di Rimini (RN), trascritta in data 29/09/2009 ai numeri 16657/9797;

_____ proprietaria per la quota 2/9 dal 09/06/2009 al 16/11/2010 in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 89/155 Ufficio del registro di Rimini (RN), trascritta in data 29/09/2009 ai numeri 16657/9797

_____ proprietario per la quota 2/9 dal 09/06/2009 al 11/09/2019 in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 89/155 Ufficio del registro di Rimini (RN), trascritta in data 29/09/2009 ai numeri 16657/9797

_____ proprietario per la quota 1/9 dal 08/10/2015 al 11/09/2019 in forza di atto di successione in morte di _____ al numero 1880/9990 Agenzia delle entrate di Rimini (RN), trascritta in data 06/11/2015 ai numeri 13745/8675

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

10/16

contro

7. PRATICHE EDILIZIE:

Condono L.47/85 Reg. 1577 del 04/11/1996 intestato a _____

Concessione edilizia n. 16/98 del 09/06/1998 intestata a _____

DIA prot. Gen. 26220/366/DA/2006 del 26/01/2007 intestata a _____

DIA prot. Gen. 11039/176/DA/2008 del 24/06/2008 intestata a _____

DIA prot. 13631 del 26/05/2008 intestata a _____

DIA prot. Gen. 1417/17/DA/2009 del 23/01/2009 e successiva variante prot.
Gen. 25818/337/DA/2009 del 27/01/2010 intestata a _____

SCIA n. 23170/223/DA/2012 23170 del 09/11/2012 intestata a

ABITABILITA'

Non è presente l'abitabilità

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

11/17

contro

Descrizione appartamento e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e garage siti in Santarcangelo di Romagna (RN) via della Ferrovia n° 25/a

Destinazione urbanistica:

RUE – stesura adottata con D.C.C. n° 39 del 12/10/2011 e approvata con D.C.C. n° 42 del 9/05/2012.

VARIANTE AL RUE adottato con D.C.C. n. 77 del 18/12/2019

ZONA AUC.6C – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane artt. 19,20 del RUE

composizione del bene	sup reale lorda	coeff	sup comm
Abitazione	107,52	1	107,52
Garage	30,17	0.60	18,10
Area esterna di pertinenza 25,00 mq di 585,00 mq totali	25,00	0.15	3,75
Area esterna di pertinenza oltre 25,00 mq	585,00-25,00=560,00	0.05	28,00
TOTALE	722,69		157,37

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: finestra a doppia anta a battente, materiale: metallo con vetro camera, protezione: scuri, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Termico:

tipologia: autonomo. Riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia. condizioni: buone.

Condizionamento:

Climatizzazione tramite split a parete

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

12/16

contro

Si precisa che alla presente relazione di stima verrà allegato **Attestato di Prestazione Energetica**.

L'unità immobiliare risulta ricadere nella classe energetica **"D"** codice attestato 07662-697671-2025 con scadenza in data 20/05/2035.

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

A – Appartamento e garage:

locali al PT	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Sogg/cucina/pranzo	39.88	3.11	N-E/S-O	buone
disimpegno	2.41	3.11		buone
Camera 1	17.21	3.11	S-O	buone
Cabina armadio	1.36	3.11		buone
Bagno 1	4.35	3.11		buone
Camera 2	10.89	3.11	N-E	buone
Bagno 2	4.68	3.11	N-E	buone
Disimpegno 2	1.61	3.11		buone
Garage	23.52	3.11	O	buone
TOTALE SUP.	105.91			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al numero 4.

Le fotografie sono allegate al termine della presente relazione.

Terreni di cui al punto B – C - D

Constatata l'entità dell'estensione dei terreni di cui al presente punto, essi rappresentano di fatto superfici di aree esterne al fabbricato considerabili come "aree urbane", si ritiene opportuno non inserire il loro valore nella stima considerato anche il fatto che sono in proprietà con terzi. Tali particelle vengono indicate come corte del fabbricato nell'atto di donazione repertorio n. 1582 del 05/12/1996

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

13/17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate, **compreso la presenza della piscina**, e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adotterà per la stima il valore unitario di € **2.400,00** al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

8.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

-valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2024, abitazioni di tipo civile da €. 1.900 a €.2.700 al mq (stato conservativo normale);

-Borsino Immobiliare, 2024; abitazioni in stabili di 1° fascia: valore medio €. 2.396 al mq;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

14/16

contro

VALORI COMPARABILI:

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità della via Della Ferrovia a Santarcangelo di Romagna

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2019 al prezzo di 139.500,00 €, ubicato nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), VIA ALCIDE DE GASPERI 000440, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 2563 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 107,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 210.000,00 €, ubicato nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), VIA A. DE GASPERI 00380, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 2654 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 80,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 238.000,00 €, ubicato nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), VIA A. DE GASPERI 00380, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 2654 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 84,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 200.000,00 €, ubicato nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), VIA A. DE GASPERI 00380, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 2654 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2023 al prezzo di 285.000,00 €, ubicato nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), VIA A. DE GASPERI 00380, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 112,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 305.000,00 €, ubicato nel comune di Santarcangelo di Romagna (RN), VIA A. DE GASPERI 00380, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	10/2019	10/2023	10/2023	11/2023	10/2023	09/2024
Prezzo PRZ (€)	139.500,00	210.000,00	238.000,00	200.000,00	285.000,00	305.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	107,10	80,90	84,75	67,70	112,75	96,55

pMED (€/mq)	1.302,52	2.595,80	2.808,26	2.954,21	2.527,72	3.158,98
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 2.505,68$$

Guidice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

Arrotondabile ad € 2.500 15/17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contro

8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

composizione del bene	sup comm.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	107,52	€ 2.400,00	€ 258.048,00
Garage	18,10	€ 2.400,00	€ 43.440,00
Area esterna di pertinenza	31,75	€ 2.400,00	€ 76.200,00
TOTALE	157,37	€ 2.400,00	€ 377.688,00

- Valore corpo:	€ 377.688,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 377.688,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 377.688,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento				
A	e Garage	722,69	€ 377.688,00	€ 377.688,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**Valore al netto del deprezzamento**

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

€ 37.768,80

Valore finale di stima:

€ 339.919,20

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 340.000,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

16/16

contro

il perito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia del Territorio
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di nascita
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Agenzia delle Entrate

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

17/17