

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Forzata**

promossa da:



contro

N. Gen. Rep. **89/2020**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Kristel Torri**

**ELABORATO PERITALE - REV.01**

*Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri*  
*iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017*  
*C.F. - P.Iva 0379 3310 404*

*con studio in Rimini (RN), Via Gambalunga n.28*  
*cellulare: +39 328 6614129*  
*email: ingfabbrgianluca@gmail.com pec: gianluca.fabbri2@ingpec.eu*

---

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



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv. Kristel Torri  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

1/15

**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) Via Santarcangiolese n.588**

**Lotto 1**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato urbano ad uso locale commerciale, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangiolese n.588 e precisamente:

- un locale bar, oltre a bagno con relativo antibagno, di superficie lorda complessiva di circa mq 62,32, oltre a terrazzo di mq 41,20; il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 66, subalterno 4, piano 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 59 mq, rendita catastale € 1.121,33 €.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 18, particella 66 della superficie catastale di mq 246,0.

*Ndr. Si segnala che - ad una prima analisi - il confine della particella 66, sedime del fabbricato, sembra lambire il muro del locale commerciale. Se questo fosse confermato, il terrazzo del locale commerciale ed i ripostigli sottostanti ricadrebbero in massima parte su area pubblica. Onde essere più precisi, occorrerebbe incaricare un tecnico, il quale proceda ad una verifica puntuale dei confini; detto incarico eccede il mandato attualmente conferito allo scrivente.*

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona:           | residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;                                 |
| Servizi della zona:             | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;   |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali, turistiche, agricole;   |
| Collegamenti pubblici:          | autobus (50 m), stazione ferroviaria (2,2 Km), autostrada casello Rimini Nord (4,5 Km), aeroporto Rimini (14 Km). |

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dal proprietario.

### 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: **Nessuno**

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

##### 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

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Romagna Est banca di credito coop. società coop. a resp. limitata*, iscritta a Rimini, in data 21/02/2005, registro particolare 811, registro generale 3048; importo ipoteca: € 540.000,00; importo capitale: € 270.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Romagna Est banca di credito coop. società coop.*, iscritta a Rimini, in data 15/05/2007, registro particolare 1901, registro generale 8304; importo ipoteca: € 140.000,00; importo capitale: € 70.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di *Romagna Est banca di credito coop. società coop.*, iscritta a Rimini, in data 30/04/2015, registro particolare 895, registro generale 5009; importo ipoteca: € 180.000,00; importo capitale: € 90.269,13.
- *Ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo* a favore di *Agenzia delle Entrate-riscossione*, iscritta a Rimini, in data 25/10/2019, registro particolare 2520, registro generale 15879; importo ipoteca: € 88.218,38; importo capitale: € 44.109,19.

##### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di *Nepal S.r.l.*, trascritto a Rimini, in data 02/07/2020, registro particolare 4838, registro generale 7322.

##### 4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.893,09, di cui € 1.893,09 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità              | Importo      | 0.005    | Diritto fisso | Costo totale      |
|------------------------|--------------|----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca volontaria     | € 540.000,00 | -        | € 35,00       | € 35,00           |
| Ipoteca volontaria     | € 140.000,00 | -        | € 35,00       | € 35,00           |
| Ipoteca giudiziale     | € 180.000,00 | € 900,00 | € 94,00       | € 994,00          |
| Ipoteca legale         | € 88.218,38  | € 441,09 | € 94,00       | € 535,09          |
| Pignoramento           |              | -        | € 294,00      | € 294,00          |
| <b>TOTALE</b>          |              |          |               | <b>€ 1.893,09</b> |
| Onorari                | n° formalità | 5        | 200,00        | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE GENERALE</b> |              |          |               | <b>€ 2.893,09</b> |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 26/10/2021 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità, rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi riportati in seguito.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

#### 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:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ essere proprietario dal 16/02/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Del Gaudio Antonio, repertorio 71912/19400, trascritto a Rimini, in data 22/05/2005, registro particolare 1728, registro generale 3088.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

\_\_\_\_\_ essere proprietaria dal 17/02/1969 al 16/02/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ricci Alberto, repertorio 32706/6893, trascritto a Forlì, in data 13/03/1969, registro particolare 2722.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv. Kristel Torri  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia in Sanatoria** n. 343/95 rilasciata il 26/01/2001, per opere non valutabili in termini di superficie e volume.

**Descrizione locale commerciale di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato urbano ad uso locale commerciale, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangiolo n.588.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 22 del 21/07/2010; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'artt. 45, 46, 47 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 09/05/2012; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC.6A, definita come *ambiti urbani consolidati delle frange urbane*, di cui all'art. 20 delle Norme.

| Destinazione                  | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie locale commerciale | Sup. reale lorda        | 62,32                   | 1,00         | 62,32              |
| Terrazzo                      | Sup. reale lorda        | 41,20                   | 0,50 (*)     | 20,60              |
|                               | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>103,52</b>           |              | <b>82,92</b>       |

(\*) A parere dello scrivente, il valore del coefficiente utilizzato è giustificato dal fatto che il terrazzo è direttamente comunicante con la sala principale del bar, tanto da rappresentarne una naturale estensione (nei mesi estivi). Infatti, il terrazzo è attualmente arredato da tavolini e sedie ed è coperto da una tenda mobile.

**Caratteristiche descrittive:**

*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e vetro-camera, saracinesche in ferro, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna ed esterna:*

piastrelle in grés; condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Impianto termico:*

ventilconvettore a parete, impianto di regolazione a telecomando; condizioni: sufficienti.

*Impianto idrico-sanitario:*

caldaia tradizionale per la sola produzione di acqua calda sanitaria.

*Ndr. Si esprime che l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia che serve l'appartamento sottostante (del medesimo proprietario); in caso di aggiudicazione dell'immobile a persona diversa dall'attuale proprietario, l'impianto dovrà necessariamente essere adeguato.*

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili

senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

| Locali        | Sup netta    | Altezza | Espos. | Condizioni  |
|---------------|--------------|---------|--------|-------------|
| Bar           | 47,75        | 2,90    | -      | Sufficienti |
| Antibagno     | 1,18         | 2,84    | -      | Sufficienti |
| Bagno         | 1,33         | 2,84    | -      | Sufficienti |
| Terrazzo      | 34,56        | -       |        | Sufficienti |
| <b>TOTALE</b> | <b>84,82</b> |         |        |             |

*Ndr. documentazione fotografica all'allegato 1.*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro di Santarcangelo di Romagna; sorge lungo la via Santarcangiolo, in un'area nella quale si trova prevalentemente edilizia abitativa e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione; l'immobile presenta uno stato di manutenzione ordinario. In particolar modo gli impianti e all'arredo risultano datati.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli immobili a destinazione commerciale in zona centrale/corona urbana per il Comune di Santarcangelo di Romagna valori medi compresi tra 1.550,00 e 2.500,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (tipologia edilizia) e di demerito del bene (localizzazione), si assumerà per la stima il valore di **1.800,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Santarcangelo di Romagna, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

**8.3. Valutazione corpi****A. Locale commerciale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

| Destinazione                  | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo  |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Superficie locale commerciale | 62,32                  | € 1.800,00      | € 112.176,00        |
| Terrazzo                      | 20,60                  | € 1.800,00      | € 37.080,00         |
|                               |                        |                 | <b>€ 149.256,00</b> |

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:              | <b>€ 149.256,00</b> |
| - Valore accessori:          | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero: | <b>€ 149.256,00</b> |

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile                  | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>Locale commerciale</b> | 103,52           | € 149.256,00                  | <b>€ 149.256,00</b>    |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 14.925,60

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

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

**€ 134.500,00**

Relazione lotto 001 creata in data 29/10/2021  
Codice documento: E118-20-000089-001

**Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) Via Santarcangiolese n.588  
Lotto 2**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangiolese n.588 e precisamente:
- un appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera da letto, di superficie lorda complessiva di circa mq 72,88, oltre alle seguenti pertinenze:
    - tettoia, insistente sulla corte comune, di superficie di circa mq 21,14 (considerata di valore nullo ai fini della presente valutazione);
    - ripostiglio con accesso esterno, di superficie lorda di circa mq 20,76;
    - cantina posta al piano seminterrato, anch'essa con accesso esterno, che sviluppa una superficie lorda di circa mq 12,64;il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 66, subalterno 6, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 309,87 €;
  - un'autorimessa posta al piano terra, che è stata trasformata abusivamente in una cucina a servizio dell'appartamento (non regolarizzabile), che sviluppa una superficie lorda di circa mq 13,30; il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 66, subalterno 7, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita catastale € 24,79 €.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale, distinta al Catasto terreni di detto comune al foglio 18, particella 66 della sup. catastale di mq 246,0.

*Ndr. Si segnala che - ad una prima analisi - il confine della particella 66, sedime del fabbricato, sembra lambire il muro del locale commerciale. Se questo fosse confermato, il terrazzo del locale commerciale ed i ripostigli sottostanti ricadrebbero in massima parte su area pubblica. Onde essere più precisi, occorrerebbe incaricare un tecnico, il quale proceda ad una verifica puntuale dei confini; detto incarico eccede il mandato attualmente conferito allo scrivente.*

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con: le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato 2).

**Regime patrimoniale del debitore:** il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona:           | residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;                                 |
| Servizi della zona:             | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;   |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali, turistiche, agricole;   |
| Collegamenti pubblici:          | autobus (50 m), stazione ferroviaria (2,2 Km), autostrada casello Rimini Nord (4,5 Km), aeroporto Rimini (14 Km). |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla coniuge, in forza di contratto di locazione della durata di anni 4+4 a decorrere dal 27/07/2015; il contratto è stato registrato presso l'ufficio Territoriale di Rimini il 14/08/2015 (n.7610 serie 3T).

*Ndr. Si segnala che il canone di locazione pattuito, a parere dello scrivente, è nettamente inferiore alle medie di mercato.*

## 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: **Nessuno**

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

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Romagna Est banca di credito coop. società coop. a resp. limitata*, iscritta a Rimini, in data 21/02/2005, registro particolare 811, registro generale 3048; importo ipoteca: € 540.000,00; importo capitale: € 270.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Romagna Est banca di credito coop. società coop.*, iscritta a Rimini, in data 15/05/2007, registro particolare 1901, registro generale 8304; importo ipoteca: € 140.000,00; importo capitale: € 70.000,00.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di *Romagna Est banca di credito coop. società coop.*, iscritta a Rimini, in data 30/04/2015, registro particolare 895, registro generale 5009; importo ipoteca: € 180.000,00; importo capitale: € 90.269,13.
- *Ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo* a favore di *Agenzia delle Entrate-riscossione*, iscritta a Rimini,

in data 25/10/2019, registro particolare 2520, registro generale 15879;

importo ipoteca: € 88.218,38;

importo capitale: € 44.109,19.

#### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di *Nepal S.r.l.*, trascritto a Rimini, in data 17/08/2021, registro particolare 9588, registro generale 13707.

#### 4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.893,09, di cui € 1.893,09 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità              | Importo      | 0.005    | Diritto fisso | Costo totale      |
|------------------------|--------------|----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca volontaria     | € 540.000,00 | -        | € 35,00       | € 35,00           |
| Ipoteca volontaria     | € 140.000,00 | -        | € 35,00       | € 35,00           |
| Ipoteca giudiziale     | € 180.000,00 | € 900,00 | € 94,00       | € 994,00          |
| Ipoteca legale         | € 88.218,38  | € 441,09 | € 94,00       | € 535,09          |
| Pignoramento           |              | -        | € 294,00      | € 294,00          |
| <b>TOTALE</b>          |              |          |               | <b>€ 1.893,09</b> |
| Onorari                | n° formalità | 5        | 200,00        | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE GENERALE</b> |              |          |               | <b>€ 2.893,09</b> |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 17/03/2021 all'Allegato 3.*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### ➤ Piano terra:

1. lievi difformità riscontrate nelle dimensioni degli ambienti, contenute nell'ordine dei 15 cm;
2. difformità nelle dimensioni delle bucaure di alcune porte e finestre;
3. demolizione di tramezzo delimitante la cabina armadio nella camera da letto;
4. cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa autorizzata a cucina;
5. demolizione di solaio costituente il soffitto dell'autorimessa;
6. realizzazione di ampia tettoia esterna, insistente sull'area comune.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

**4.3.2. Conformità catastale:**

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri da 3 (tre) a 6 (sei) non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale, nonché all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di *tipo mappale*.

|   |                   |
|---|-------------------|
| Spese tecniche - S.C.I.A.:                            | € 2.500,00        |
| Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):        | € 900,00          |
| Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale): | € 1.500,00        |
| Oblazione:  | € 2.000,00        |
| Diritti istruttori e di segreteria:                   | € 600,00          |
| <b>Oneri totali</b>                                   | <b>€ 7.500,00</b> |

Si fa presente che la difformità di cui al punto 5 (cinque), relativa alla demolizione del solaio nell'autorimessa, implica la necessità di una verifica inerente alla conformità della pratica strutturale depositata nell'ambito della realizzazione del fabbricato.

**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:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

\_\_\_\_\_ essere proprietario dal 16/02/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Del Gaudio Antonio, repertorio 71912/19400, trascritto a Rimini, in data 22/05/2005, registro particolare 1728, registro generale 3088.

**6.2 Precedenti proprietari:**

\_\_\_\_\_ essere proprietaria dal 17/02/1969 al 16/02/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ricci Alberto, repertorio 32706/6893, trascritto a Forlì, in data 13/03/1969, registro particolare 2722.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia in sanatoria** n. 343/95 rilasciata il 26/01/2001, per *opere non valutabili in termini di superficie e volume*.

**D.I.A.** n.303/06 del 03/11/2006 per *ristrutturazione di fabbricato residenziale e nuova costruzione di garage ai sensi della L.122/89*.

**D.I.A. in variante** n.67/08 del 27/02/2008 per *modifiche interne e prospettiche*.

**Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.)** n.57/08 rilasciato il 30/07/2008.

| Descrizione appartamento e autorimessa di cui al punto A |
|--|
|--|

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangiolo n.588.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 22 del 21/07/2010; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC, definita come *ambiti urbani consolidati*, di cui all'*artt. 45, 46, 47* delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 42 del 09/05/2012; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC.6A, definita come *ambiti urbani consolidati delle frange urbane*, di cui all'*art. 20* delle Norme.

| Destinazione         | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie abitativa | Sup. reale lorda        | 72,88                   | 1,00         | 72,88              |
| Ripostiglio          | Sup. reale lorda        | 20,76                   | 0,50         | 10,38              |
| Cantina              | Sup. reale lorda        | 12,64                   | 0,50         | 6,32               |
| Tettoia (abusiva)    | Sup. reale lorda        | 21,14                   | 0,00 (*)     | 0,00               |
| Autorimessa          | Sup. reale lorda        | 13,30                   | 0,50         | 6,65               |
|                      | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>140,72</b>           |              | <b>96,23</b>       |

(\*) A parere dello scrivente, il valore del coefficiente utilizzato è giustificato dal fatto che la tettoia non è regolarizzabile e insiste sulla corte comune del fabbricato.

**Caratteristiche descrittive:***Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna ed esterna:*

piastrelle in grès; condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Ndr. Si segnala la presenza di intonaco ammalorato in diversi punti dell'abitazione, dovuta alla probabile presenza di infiltrazioni e umidità di risalita, oltre a varie crepe dovute a porzioni del fabbricato costruite in epoche e con tecnologie diverse.*

*-Pareti interne*

Muratura rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Impianto termico:*

impianto di riscaldamento a pannelli radianti annegati nel pavimento, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da termostato programmabile, condizioni: buone.

*Ndr. Si esprime che l'acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia serve anche il bar sovrastante all'immobile (del medesimo proprietario).*

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

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

| Locali                       | Sup netta    | Altezza | Espos. | Condizioni  |
|------------------------------|--------------|---------|--------|-------------|
| Soggiorno                    | 17,77        | 2,70    | N-W    | Sufficienti |
| Disimpegno                   | 3,52         | 2,70    | -      | Sufficienti |
| Bagno                        | 5,83         | 2,70    | N-W    | Sufficienti |
| Camera                       | 17,77        | 2,70    | N-W    | Sufficienti |
| Ripostiglio                  | 10,55        | Var.    | -      | Sufficienti |
| Ripostiglio                  | 16,39        | Var.    | -      | Sufficienti |
| Autorimessa (Cucina abusiva) | 9,36         | Var.    | N-W    | Sufficienti |
| Cantina PS1                  | 8,66         | 2,20    | -      | Sufficienti |
| <b>TOTALE</b>                | <b>89,85</b> |         |        |             |

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro di Santarcangelo di Romagna; sorge lungo la via Santarcangioloese, in un'area

nella quale si trova prevalentemente edilizia abitativa e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di un'importante ristrutturazione a metà anni 2000; l'immobile presenta uno stato di manutenzione sostanzialmente sufficiente, che però necessita di una ristrutturazione, a causa, fra l'altro, di un'avvenuta infiltrazione d'acqua dal locale sovrastante, oltre che da problematiche varie.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli immobili a destinazione residenziale in zona centrale/corona urbana per il Comune di Santarcangelo di Romagna valori medi compresi tra 1.700,00 e 2.500,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (dimensioni) e di demerito del bene (posizione e grosse infiltrazioni), si assumerà per la stima il valore di **2.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Santarcangelo di Romagna, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento e autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

| Destinazione         | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo  |
|----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Superficie abitativa | 72,88                  | € 2.000,00      | € 145.760,00        |
| Ripostiglio          | 10,38                  | € 2.000,00      | € 20.760,00         |
| Cantina              | 6,32                   | € 2.000,00      | € 12.640,00         |
| Tettoia (abusiva)    | 0,00                   | € 2.000,00      | € 0,00              |
| Autorimessa          | 6,65                   | € 2.000,00      | € 13.300,00         |
|                      |                        |                 | <b>€ 192.460,00</b> |

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:              | <b>€ 192.460,00</b> |
| - Valore accessori:          | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero: | <b>€ 192.460,00</b> |

### Riepilogo:

| ID | Immobile                          | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | <b>Appartamento e autorimessa</b> | 140,72           | € 192.460,00                  | <b>€ 192.460,00</b>    |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

  
€ 19.246,60

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

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

€ 173.200,00

  
Relazione lotto 002 creata in data 23/03/2022  
Codice documento: E118-20-000089-002

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

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. titolo di provenienza;
6. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
7. contratto di locazione.

Il perito

  
Ing. Gian Luca Fabbri  
(documento firmato digitalmente)





Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Avv. Kristel Torri  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

15/15