

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Esecuzione Forzata**

promossa da

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

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: ingfabbrigianluca@gmail.com pec: gianluca.fabbri2@ingpec.eu*

---

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

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

1/15

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



Banca S.p.A. Conto Sig. Luca

**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 *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 *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 *.....*, 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 *.....* iscritta a Rimini, in data 25/10/2019, registro particolare 2320, registro generale 15879; importo ipoteca: € 88.218,38; importo capitale: € 44.109,19.

##### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di *.....* 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:

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta 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:

La Sig.ra \_\_\_\_\_ risulta 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

4/15

## 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 Santarcangiolese, 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: **€ 149.256,00**  
 - Valore accessori: **€ 0,00**  
 - Valore complessivo intero: **€ 149.256,00**

**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

