



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



Contro



N. Gen. Rep. 6/2024



Giudice Dott.ssa Maria Egle Polchi
Custode Giudiziario Avv. Chantal Bordonali



ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.Iva 03257380406*



*con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752 – 375 6823730
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it*



Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Egle Pochi
Curatore/Custode: Avv. Chantal Bordonali
Perito: Ing. Marco Manfroni



Beni in Comune di Morciano di Romagna (RN) Viale Europa, 35 Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 100/100 di appartamento e garage sito a Morciano di Romagna (RN) in viale Europa n° 35. L'unità immobiliare, destinata alla civile abitazione, si sviluppa al piano secondo e al piano sottotetto, con scala interna di collegamento, in un edificio composto da tre piani fuori terra e un piano interrato, facente parte di un complesso urbano più ampio, costituito da tre edifici simili tra loro.



Figura 1 Satellitare, con indicato in rosso, il fabbricato contenete l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il piano secondo è composto da un monolocale, bagno, antibagno e scala di accesso al piano superiore; il piano sottotetto comprende un ripostiglio in realtà adibito a bagno, un altro ripostiglio e terrazzo. Il garage di proprietà è posto al piano interrato.

All'immobile corrispondono quote millesimali delle proprietà condominiali pari a 15,085/1000 per l'appartamento e di 3,453/1000 per l'autorimessa.

L'unità immobiliare posta al piano secondo e piano sottotetto è identificata al catasto fabbricati del Comune di Morciano di Romagna (RN): foglio 4 particella 2678, sub 72, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 m²; escluse aree scoperte 54 m², rendita € 121,88.

Giudice Dr. Maria Egle Polchi
Curatore/Custode: Avv. Chantal Bordonali
Perito: Ing. Marco Manfroni

Il garage posto al piano interrato è identificato al catasto fabbricati del Comune di Morciano di Romagna (RN): foglio 4 particella 2678, sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale totale: 23 m², rendita € 39,04.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), la planimetria catastale (Allegato 2.3) e il quadro d'unione dei subalterni (Allegato 2.4).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 5/12/2024, tale sopralluogo e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita, restano pertanto escluse le porzioni condominiali ed ogni valutazione sulla conformità urbanistica delle altre proprietà private facenti parte del condominio.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Al momento del pignoramento trascritto il 25.1.2024 il bene era di proprietà *** (usufruttuaria), nata a *** il ***/***/***, e della *** (nuda proprietaria), nata a *** il ***/***/*** deceduta il ***/***/***.

Dall'estratto della situazione individuale reperito presso i rispettivi Comuni di nascita, risulta quanto segue:

- ***, presso il Comune di ***, di stato libero;
- *** era coniugata con *** in data ***/***/*** a ***, di cui, con provvedimento del tribunale di Ferrara in data ***/***/***, è stata accolta la separazione consensuale.

In sintesi, le debtrici esegutate risultano essere di stato libero (Allegato 5.2).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	residenziale - agricolo (di buon pregio) a traffico scarso, con ottima dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente), farmacie (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricolo – produttivo, attrazioni paesaggistiche presenti sono: piazza del popolo (Km) 1,60, Percorso del Conca (Km) 1,50, Borgo di Montefiore Conca (Km) 9,00.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada (Km) 7,2, autobus (m) 500, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 21,70.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, era presente la debitrice esecutata, ***, la quale ha dichiarato che l'immobile rappresentava la sua abitazione principale, tuttavia, a seguito di riferiti gravi e reiterati conflitti con il vicinato, ha deciso di abbandonarla, lasciando però al suo interno mobili e oggetti.

Dalla richiesta fatta all'agenzia delle entrate il 15/11/2024, è risultato che ad oggi non sussistono contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini. (Allegato 3.1)

In sintesi, il bene oggetto di vendita risulta nella disponibilità della debitrice esecutata *** in qualità di proprietaria, sebbene al momento del sopralluogo dello scrivente, non fosse da lei utilizzata.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno di rilievo direttamente sul bene oggetto di stima.*
- 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Obbligo ad osservare il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali a rogito del *** in data ***/***/*** rep. n. ***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini il 4/12/2006 all'art. *** (Allegato 5.4).*

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

5.2.1 Iscrizioni:

*Iscrizione del 06/06/2023 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca giudiziale – sentenza di condanna per capitale € 26.158,00
A favore ***, nato il ***/***/*** a ***.*

*Iscrizione del 20/12/2023 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo per capitale € 4.092,32
A favore *** con sede a ***.*

5.2.2 Pignoramenti:

*Trascrizione del 25/01/2024 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio n. *** del ***/***/***
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.*

5.2.3 Altre trascrizioni:

*Trascrizione del 01/07/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi – Compravendita.*

Giudice Dr. Maria Egle Polchi
Curatore/Custode: Avv. Chantal Bordonali
Perito: Ing. Marco Manfroni

Annotazione del 02/09/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale *** , repertorio ***/***/*** del ***/***/***
Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.234,25 di cui € 634,25 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale Numero di repertorio ***/***/***	€ 26.158,00	130,79	€ 94,00	€ 224,79
Ipoteca giudiziale Numero di repertorio ***/***/***	€ 4.092,32	20,46	€ 94,00	€ 114,46
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 634,25
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.234,25

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 20/12/2024 (Allegato 3.2).

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: Convenzione stipulata con il Comune di Morciano di Romagna per l'attuazione del piano attuativo dell'area, a rogito del ***, in data ***/***/*** rep. n. ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini il 15/10/2003 all'art. ***, il quale gli obblighi comprendono la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree, inoltre il rispetto delle destinazioni d'uso come stabilite dal progetto e dai relativi interventi, il tutto a carico della proprietà precedente, la società ***.*

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME

Per l'immobile oggetto del lotto di vendita, la pratica edilizia che costituisce il precedente edilizio di riferimento è la DIA in variante n. 593 del 10/8/2006, riguardante variazioni al permesso di costruire n. 27/03.

Durante il sopralluogo svolto in data 5/12/2024, lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è risultata non conforme, sebbene per elementi marginali in quanto:

- **Piano secondo:** il balcone presenta una superficie maggiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico del precedente edilizio, avendo una larghezza di 105 cm contro i 100 cm autorizzati. Sebbene applicando le tolleranze introdotte dal così detto "Decreto Salva Casa" DL n. 69/24 convertito L. 105/24 tale tolleranza realizzativa risulta ammissibile.
- **Piano sottotetto:** il ripostiglio principale non presenta la parete di divisione con l'intercapedine posta sotto la falda del tetto nella parte bassa, estendendosi fino per tutto il sottotetto. Il terrazzo presenta un'estensione inferiore, rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico del titolo edilizio, 215 cm anziché 220, inoltre è presente un diverso uso effettivo per il ripostiglio più piccolo del sotto tetto, adibito a bagno.

Per rendere il bene urbanisticamente conforme sarà necessario presentare pratica di CILA in sanatoria, con particolare attenzione alla stesura dell'elaborato grafico con maggiori dettagli alla configurazione del ripostiglio grande, il tutto per un costo stimato tra oneri, sanzioni, spese tecniche, cassa e IVA di 2.500 €.

La possibilità di regolarizzare nel modo descritto le difformità riscontrate dovrà essere oggetto di confronto con i pubblici uffici preposti al momento dell'inizio dell'iter amministrativo. Quanto proposto in questa perizia potrebbe essere superato da nuove norme nel frattempo emanate o da diversa interpretazione di quelle esistenti, che dovesse consolidarsi nel medio tempore tra la stesura di questa perizia e l'inizio dell'iter di sanatoria.

6.2 Conformità catastale: NON CONFORME

All'atto del sopralluogo svolto in data 5/12/2024, dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione contenuta nella documentazione catastale.

Nello specifico le difformità riscontrate sono al piano sottotetto, in cui si ha un cambio di destinazione d'uso del ripostiglio adibito a bagno, errata rappresentazione della porta finestra con un'apertura minore rispetto a quanto rappresentato, inoltre le dimensioni reali del ripostiglio grande differiscono da quelle rappresentate nella planimetria.

Tali difformità comportano la necessità di aggiornamento catastale per il trasferimento di proprietà per atto tra vivi, mutando la destinazione d'uso e di conseguenza la rendita catastale, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio. Per tale attività si stimano competenze e spese complessive € 500,00 oltre cassa e IVA, (presentazione di una planimetria con procedura DOCFA, € 450,00 e € 50,00 per diritti catastali). Lo scrivente perito estimatore resta in attesa di specifica autorizzazione del giudice per procedere all'aggiornamento catastale.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima: per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore non risultava depositato il Certificato di Prestazione Energetica. Lo scrivente ha provveduto a produrlo e depositarlo in data 7/1/2025, con validità fino al 7/1/2035, con APE N° 09024-648079-2025, attestante la classe energetica F. (Allegato 8).

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr. Maria Egle Polchi
Curatore/Custode: Avv. Chantal Bordonali
Perito: Ing. Marco Manfroni

L'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita fa parte del condominio ***, attualmente amministrato dallo studio "Gestioni Immobiliari s.n.c."

Le spese ordinarie annue di gestione delle unità ammontano in media: circa € 620,00.

Lo studio ha comunicato, mediante mail del 11/12/2024 che, ad oggi, le rate non ancora saldate, con scadenza posteriore alla data di pignoramento dell'immobile, ovvero 25/01/2024, ammontano a € 2.772,45 (Allegato 5.3).

Il citato Studio ha informato che esistono alcuni anni di spese condominiali non saldate anche antecedentemente al pignoramento, per un importo pari a € 3.783,07 (Allegato 5.3), si ricorda che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore esecutato per il pagamento delle spese condominiali per i due esercizi annuali antecedenti al decreto di trasferimento. Da quanto sopra indicato, è possibile, per quanto noto alla data della presente perizia, valutare tale ammontare.

Si precisa che all'atto di compravendita (Allegato 5.1), oltre al trasferimento del bene, sono state trasferite le quote di comproprietà indivisa, in ragione di 15,085/1000 per l'appartamento e di 3,453/1000 per l'autorimessa, sulle parti ed opere comuni del fabbricato e di cui agli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come stabilite dal regolamento di condominio redatto dal *** in data ***/***/*** rep. n. ***/***, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini il 4/12/2006 al *** (Allegato 5.4).

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

Al momento del pignoramento trascritto il 25.1.2024 il bene era di proprietà della *** (usufruttuaria), nata a *** il ***/***/***, e della *** (nuda proprietaria), nata a *** il ***/***/*** deceduta il 6.2.2024. Gli attuali proprietari risultano essere, quindi, la ***, nata a ***, il ***/***/*** per l'usufrutto e gli eredi di *** deceduta nel comune di *** il ***.***.*** (Allegato 5.5) di cui l'atto di successione non è stata ancora registrato, non essendo spirato il termine di un anno dalla morte.

Le signore *** e *** erano divenute proprietarie per atto di compravendita a mezzo del ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto a Rimini in data 1/7/2008 ai numeri ***/***, in tale atto la società *** con sede a ***, vendeva alle debentrici esegutate il diritto di piena ed esclusiva proprietà gli immobili oggetto di stima. (Allegato 5.1)

8.2 Precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile era della società ***, con sede in ***, C.F. ***, per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto a Ferrara in data 28/6/2002 ai numeri ***/***, in cui la società acquisiva la piena proprietà di terreno di maggior consistenza, sul quale sarebbe stato successivamente realizzato l'edificio contenente l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

9. PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti del Comune di Morciano di Romagna, l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita è stato originariamente edificato mediante Permesso di Costruire prot. n. 10668 presentato il 20/10/2003,

rilasciato con n. 27/03 del 12/1/2004, a nome della società *** per nuova costruzione di tre edifici ad uso residenziale, nucleo C, "Lottizzazione ***" (Allegato 4.1).

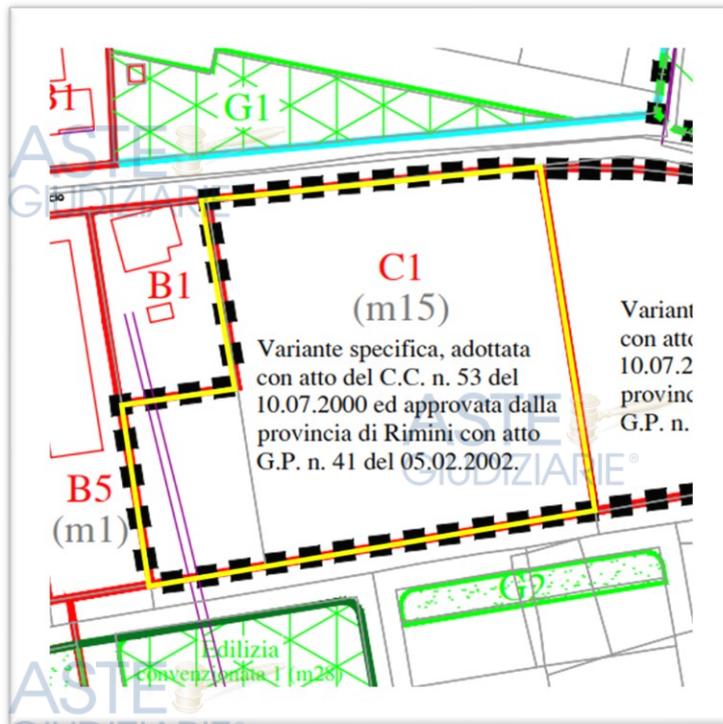
Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in variante n. 593 del 10/8/2006, riguardante variazioni al permesso di costruire n. 27/03, in cui è stato rilasciato relativo certificato di Conformità edilizia e agibilità prot. 14289 in data 14/10/2009 (Allegato 4.2).

In seguito sono state rilasciate ulteriori pratiche edilizie non riguardanti direttamente gli immobili oggetto di stima, ma che per completezza sono citati qui di seguito:

- Dichiarazione di inizio attività edilizia n. 722 del 30/9/2008, per opere di manutenzione straordinaria;
- Comunicazione di inizio lavori n. 9/14 del 30/5/2014, per opere di straordinaria manutenzione.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:



■ ■ ■ ■ ■ Perimetro urbano

C1

Zona C1: aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo

Immagine 1 - Stralcio del PRG del Comune di Morciano di Romagna

L'area di sedime dell'edificio, nel PRG vigente del Comune di Morciano di Romagna, è identificata come zona C1: "art. 15 - Aree di espansione prevalentemente residenziale sottoposte a Piano Attuativo".

1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono le aree di nuova edificazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale. Gli usi consentiti in tali aree sono quindi quelli residenziali con le attività connesse, secondo quanto previsto al precedente art. 6 punto 3, salvo diverse e più precise indicazioni contenute nel documento F2.
2. L' intervento in queste aree è consentito dopo l'approvazione dello strumento attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata secondo quanto indicato nel documento F2. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni contenute in tale documento, e dovrà contenere una specifica analisi del sistema infrastrutturale (in particolare: approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue) di servizio all' area, con progettazione degli elementi di integrazione e supporto alla nuova urbanizzazione, che resteranno a carico degli operatori anche se esterni al perimetro di intervento.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono perimetrati nelle tavole di Piano; il Piano Attuativo dovrà essere unitariamente esteso all' intero perimetro individuato negli elaborati della Variante.
4. Qualora i parcheggi previsti all'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n° 765, e successive modifiche, siano realizzati in ambienti interrati, la relativa superficie non partecipa al dimensionamento urbanistico dell'intervento.
5. Per i fabbricati esistenti, ricompresi nella perimetrazione di cui al presente articolo, fino alla data di approvazione dello strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che il bene oggetto di stima non sia trasformabile, in base a quanto emerge dalla sua attuale destinazione urbanistica, in un oggetto edilizio di maggior valore sul mercato immobiliare, e neppure siano presenti particolari vincoli, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale e valutandolo caratteristiche usuali per immobili simili.

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La tabella che segue riepiloga, per ogni ambiente, la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare che, nel suo complesso, può essere arrotondata a **71 m² di superficie commerciale**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Soggiorno - cucina	Sup. reale lorda	24,77	1,00	24,77
Bagno	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30
Antibagno	Sup. reale lorda	2,39	1,00	2,39
Balcone	Sup. reale lorda	6,41	0,40	2,56
Vano scala interno	Sup. reale lorda	4,31	1,00	4,31
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,00	0,50	1,50
ripostiglio/bagno	Sup. reale lorda	6,74	0,50	3,37
Ripostiglio grande (h ≥ 1,50 m)	Sup. reale lorda	24,56	0,50	12,28
terrazza	Sup. reale lorda	11,16	0,30	3,35
Garage	Sup. reale lorda	23,25	0,50	11,63
TOTALI	Sup. reale lorda	110,89	Superficie Commerciale (mq)	70,46

12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: conglomerato cementizio armato.
Solai: tipologia: latero cemento.
Copertura: tipologia: a falde in latero cemento.
Scale interne: tipologia: in latero cemento con rivestimento in legno.
Balconi: tipologia: latero cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola, doppia a battente, materiale: alluminio e vetro; protezione: persiane, materiale: pvc, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: mattoni forati in laterizio, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: piastrelle gress, condizioni: buono.
Pavim. Interna: materiale: mattonelle in gress, condizioni: buono.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, condizioni: buono, altezza rivestimento: circa 180 cm e 220 cm.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro con pannello di rivestimento in pvc, condizioni: buono.

Impianti:

Antenna: tipologia: condominiale.
Ascensore: tipologia: a fune ad uso condominiale, condizioni: buono.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buono.
Condizionamento: non presente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
Fognatura: tipologia: condominiale.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: buono.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
Termico: tipologia: caldaia posizionata nel balcone, alimentazione: metano/acqua, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Pertinenze esterne: non presenti di proprietà esclusiva.

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

Destinazione	Sup. netta (calpestabile)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Soggiorno - cucina	20,88	2,70	S-E	Buono
Bagno	3,51	2,70	/	Buono
Antibagno	1,98	2,70	/	Buono
Balcone	6,00	-	S-E	Buono
Vano scala interno	3,28	-	/	Buono
Disimpegno	2,56	2,96 - 2,40	/	Buono
Ripostiglio/bagno	5,34	3,20 - 3,00	S-E	Buono
Ripostiglio grande	43,02	2,94 - 0,50	/	Buono
Terrazza	8,92	-	N	Buono
Garage	20,92	2,40	N-O	Buono
TOTALE	150,84			

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

Il risultato di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce una civile abitazione con annesso garage di proprietà, che ha un valore in zona noto ed oggetto di frequente mercato, si procede quindi con il criterio di stima per confronto monoparametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

Condizioni del mercato immobiliare specifico. Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare delle abitazioni in appartamenti di medie dimensioni, in zona, sta riprendendo una certa vivacità, sebbene ancora non possa definirsi brillante.

Giudice Dr. Maria Egle Polchi
Curatore/Custode: Avv. Chantal Bordonali
Perito: Ing. Marco Manfroni

13.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona, anche tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene opportuno evidenziare particolarmente i seguenti tre valori di riferimento emersi dalla ricerca: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI) Anno 2024 primo semestre Fascia/zona: periferica/CORONA URBANA abitazioni civili **1500-2.000 €/m²**; stato di conservazione normale. Vari siti di pubblicità immobiliare, tra i quali Immobiliare.it, Tecnocasa, dalla ricerca è emerso che per unità immobiliari simili realizzati all'incirca nell'anno 2000, il prezzo medio al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta è di **1.750 €/m²**; Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) 2024 zona: Centro, Abazia e Pian Ventena, buono stato (**1.600/2.200 €/m²**).

Fatte le opportune valutazioni, si è stimato un prezzo specifico **€/m² di 1.800**.

13.3 Valutazione corpi

A. Compendio immobiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Soggiorno - cucina	24,77	1.800,00	44.586,00
Bagno	4,30	1.800,00	7.740,00
Antibagno	2,39	1.800,00	4.302,00
Balcone	2,56	1.800,00	4.608,00
Vano scala interno	4,31	1.800,00	7.758,00
Disimpegno	1,50	1.800,00	2.700,00
Ripostiglio/bagno	3,37	1.800,00	6.066,00
Ripostiglio grande	12,28	1.800,00	22.104,00
Terrazza	3,35	1.800,00	6.030,00
Garage	11,63	1.800,00	20.934,00
TOTALE	70,46		126.828,00
Valore corpo:			126.828,00
Valore accessori:			-
Valore complessivo intero:			-
Valore complessivo diritto e quota:			-
Riepilogo	S. commerciale arrotondata (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore (€)
Abitazione	71,00	1.800,00	127.800,00
TOTALE			127.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato	€ 127.800,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti	- € 12.780,00
Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica	- € 2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita € **112.500,00**
(centododicimilacinquecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Documentazione fotografica.
2. Documentazione catastale:
 - 2.1 Visura catastale
 - 2.2 Estratto di mappa
 - 2.3 Planimetria catastale
 - 2.4 Elaborato planimetrico
3. Documentazione agenzia del territorio:
 - 3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
 - 3.2 Certificazioni Ipotecarie
4. Documentazione edilizia:
 - 4.1 Permesso di costruire n. 27.03 del 2004
 - 4.2 DIA in variante n. 593 del 2006
5. Altra documentazione:
 - 5.1 Titolo di provenienza
 - 5.2 Estratto di matrimonio e stato civile
 - 5.3 Stato spese condominiali
 - 5.4 Regolamento condominiale
 - 5.5 Certificato di morte, Terre del Reno (FE)
8. Attestato di prestazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione creata in data 8/1/2025
Codice documento: EI 6-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito
Ing. Marco Manfroni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giudice Dr. Maria Egle Polchi
Curatore/Custode: Avv. Chantal Bordonali
Perito: Ing. Marco Manfroni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®