
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Clima System srl

contro

.....

N. Gen. Rep. **000143/23**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario Avv. Gianluca Laganella

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8
C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400

con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16

telefono: 0541785815

cellulare: 3488753871

fax: 0541635553

mail: info@robertoventurini.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

1/12

**Beni in Saludecio (Rimini) Via Poggio Sant'Ansovino 149
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio ad uso abitativo di vecchissima costruzione e in corso di intervento di ristrutturazione senza titolo abilitativo, con adiacente appezzamento di terreno incolto della superficie catastale di 338 mq, il tutto sito in Saludecio (Rimini), frazione Sant'Ansovino, Via Poggio Sant'Ansovino 149.

Composto da edificio unifamiliare su due piani (T e 1), della consistenza di circa 60 mq per piano, oltre a piccola grotta; al piano terra sono presenti inoltre ampliamenti abusivi costituiti da piccolo portico, ripostiglio attualmente accessibile mediante un solo finestrino posto sul lato Est e vano tecnico. Al momento del sopralluogo l'edificio si presenta come un cantiere in corso d'opera. Infatti i tre ambienti principali del Piano Terra sono sprovvisti di pavimentazione e presentano l'asportazione di parte del sottostante terreno per almeno una ventina di centimetri. Inoltre la maggior parte degli intonaci è mancante e nei due vani principali posti a Nord il solaio tra il Piano Terra e Primo è costituito dai soli travi in legno senza alcuna soletta o pavimentazione soprastante, mentre per il restante vano, sopra ai travi in legno è presente un assito che funge da pavimentazione.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 18 mappale 223 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, superficie catastale Totale 139 mq; totale escluso aree scoperte 128 mq, composto da vani 6,5, posto al piano T-1, - rendita: € 221,56.
Coerenze: Via Poggio Sant'Ansovino, corpo particelle 237, 561, 234,235, 232, salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: foglio 18 mappale 233 qualità Ente urbano, superficie catastale 170.
- Terreni: foglio 18 mappale 232 qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 338, - reddito agrario: € 1,40, - reddito dominicale: € 1,83.
Coerenze: Via Poggio Sant'Ansovino, Sp17 (Via Sant'Ansovino), corpo particelle 235, 233 salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto 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 l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: il debitore è di stato libero; estratto dell'atto di nascita è allegato al numero 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: suburbana, frazione in contesto agrario prevalente (codice Omi E1), a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

2/12

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole; i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del Conca, le attrazioni storiche presenti sono: castelli della Valconca.

3. STATO DI POSSESSO:

Nel possesso del debitore in qualità di proprietario del bene.

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: **Nessuna**

4.1.3. Servitù:

Atto di Asservimento a firma di notar Marco Paladini in data 14/10/2014 rep. 25717/13308, trascritto a Rimini in data 12/11/2014 ai nn. Art. 9781 - costituzione di servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo, incondizionata nei tempi e nei modi, della larghezza di ml 4,00, sulla particella foglio 18 mappale 233 a favore delle particelle Foglio 18 mappale 235 e 311.

Sull'immobile oggetto della presente relazione insiste una linea elettrica con sostegno, un palo dell'illuminazione pubblica e porzione di fognatura a servizio di altri immobili siti nelle vicinanze con pozzetto d'ispezione. Dalle ricerche effettuate nei pubblici registri non sono emersi atti costitutivi delle presenti servitù.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SPA, contro**, a firma di notar Luigi Ortolani in data 09/05/2019 rep. 107620/22741, iscritto a Rimini in data 07/06/2019 Rp 1328, Rg 8461

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 40.000,00

domicilio ipotecario eletto in Morciano di Romagna, Via Bucci 61.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CLIMA SYSTEM SRL, contro**, a firma di Tribunale di Rimini in data 24/11/2020 rep. 1253/2020, iscritto a Rimini in data 19/01/2022 Rp 100, Rg 608

importo ipoteca: € 16.000,00

importo capitale: € 8.479,00

Domicilio ipotecario eletto presso avv. D. Gregoroni, Rimini, Piazza Ferrari 22/C.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

3/12

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro**, a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 12/07/2023 rep. 2369/13723, iscritto a Rimini in data 13/07/2023 Rp 1474, Rg 11189

importo ipoteca: € 67.274,80

importo capitale: € 33.637,45

Domicilio ipotecario eletto in Rimini, Via IV Novembre 21.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Clima System srl contro a firma di Tribunale di Rimini in data 06/11/2023 rep. 3277, trascritto a Rimini in data 01/12/2023 Rp 13014, Rg 18468.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.053,37 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	60.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	16.000,00 €	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca legale	67.274,80 €	€ 336,37	€ 94,00	€ 430,37
pignoramento Art. 13014			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.053,37

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 27/08/2024 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si premette che al momento del sopralluogo l'edificio si presenta come un cantiere in corso d'opera. Infatti i tre ambienti principali del Piano Terra sono sprovvisti di pavimentazione e presentano l'asportazione di parte del sottostante terreno per almeno una ventina di centimetri. Inoltre la maggior parte degli intonaci è mancante e nei due vani principali posti a Nord il solaio tra il Piano Terra e Primo è costituito dai soli travi in legno senza alcuna soletta o pavimentazione soprastante, mentre per il restante vano, sopra ai travi in legno è presente un assito che funge da pavimentazione.

PIANO TERRA – Descrizione difformità:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

- 1 Ampliamento sul lato Est di una superficie di circa m² 5,50, sottostante al corpo aggettante al Piano Primo. Superficie senza aperture verso l'esterno e con una apertura non rifinita verso l'interno dell'abitazione, corrispondente alla finestra dell'ex vano cucina;
- 2 Realizzazione di portico sul lato Sud dell'edificio;
- 3 Demolizione del W.C. sul lato Sud la cui superficie è ora coperta dal Portico;
- 4 Lieve difformità nella sagoma del Ripostiglio esterno, posto sempre sul lato Sud, presumibilmente derivante da una scarsa rappresentazione grafica dell'elaborato di Condono. Tale ambiente ha una sola finestra sul Lato Est, non presente nel predetto elaborato e la porta in esso indicata risulta chiusa; Presenza di piccolo accessorio posto sottostante alla scala esterna sul lato Nord, avente una superficie lorda di circa m² 2,20, con H max di m. 2,90 e H min di m. 2,10, accessibile dal vano "cantina" indicato nell'elaborato di condono. La tipologia del locale e i materiali suggeriscono che le sue origini corrispondono a quelle dell'abitazione. Anche la planimetria catastale risalente al 1940 ne rappresenta l'esistenza;
- 5 L'edificio rappresentato nell'elaborato ha i lati ortogonali, mentre nella realtà si riscontra un discreto "fuori-squadro" nell'angolo Nord-Est. La difformità deriva presumibilmente da una errata rappresentazione grafica;
- 6 Nel vano denominato "cantina" sono presenti due finestre non rappresentate nell'elaborato. Nel vano "ripostiglio" adiacente alla cucina, risulta la chiusura della porta prospiciente la via pubblica. Le rimanenti aperture esterne evidenziano lievi differenze nella loro dimensione e posizione;
- 7 La distribuzione interna risulta difforme: infatti è presente un'apertura tra la cantina e il pranzo, risulta la chiusura della porta tra l'ingresso e il ripostiglio e risulta la demolizione delle pareti non portanti; la mancata rappresentazione della porta tra cantina e pranzo è tale nella pianta ma è rappresentata nella sezione.
- 8 Scala interna per accesso al Piano Primo inesistente;
- 9 PIANO PRIMO – Descrizione difformità:
Ampliamento sul lato Est del W.C. inizialmente in aggetto ed ora in appoggio sul sottostante vano. Una piccola parte di tale ampliamento è sprovvista di solaio in quanto necessaria di passaggio della vecchia canna fumaria del vano cucina;
- 10 Come per il Piano Terra, si ha la stessa differenza nella perimetrazione dell'edificio principale dovuta al fuori-squadro dello spigolo Nord-Est.
- 11 Nel vano posto a Nord risulta una finestra prospiciente sulla via pubblica non rappresentata nell'elaborato di condono e lievi differenze nella rappresentazione della distribuzione interna.
- 12 La copertura presenta l'esistenza di un lucernario sulla falda orientata ad Est.
- 13 Non risulta possibile verificarne la regolarità nella grafica allegata alla concessione in sanatoria.
In merito alle altezze, non si possono fare comparazioni in base allo stato dei luoghi.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Come richiesto dal quesito posto allo stimatore, si precisa che gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. La praticabilità di tale ipotesi deve essere verificata in ogni caso presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli ampliamenti abusivi debbono essere demoliti previa verifica della stabilità delle porzioni residue.

L'edificio è in corso di costruzione in carenza di idoneo titolo abilitativo e necessita pertanto di presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) ed istanza di autorizzazione (ai sensi dell'Art. 11 della L.R. n. 19 del 2008) per il rilascio di autorizzazione sismica in sanatoria. La presentazione della S.C.I.A. in sanatoria comporterà anche la presentazione di una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (C.E.A.).

Trattandosi di un intervento in corso di costruzione, i costi per le regolarizzazioni sopra ipotizzate sono in funzione delle possibili scelte progettuali e quindi non prevedibili in questa sede in quanto dovranno essere determinati in contraddittorio con il Comune di Saludecio. Delle difformità sopra descritte si terrà conto all'atto della stima.

La modalità di regolarizzazione qui ipotizzata deve comunque ritenersi puramente indicativa e le effettive modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali anche in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

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

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche relativamente all'effettivo allineamento dei confini catastali delle due particelle pignorate.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni: il confronto tra le misure effettuate e la grafica dell'estratto di mappa del Catasto Terreni evidenzia una buona corrispondenza. Pertanto si ritiene esorbitante, anche rispetto al modesto valore dell'immobile, effettuare ulteriori indagini mediante ricerca e verifica del Tipo Mappale, salvo che la S.V. non disponga altrimenti autorizzando dette verifiche.

Non sono state effettuate verifiche riguardo all'effettivo allineamento dei confini catastali; ai fini della stima si adotterà pertanto la superficie catastale assunta senza alcun controllo.

Catasto Fabbricati: l'unità immobiliare di cui si tratta non è conforme in quanto all'attualità è presente un intervento edilizio in atto e pertanto l'abitazione dovrebbe risultare censita al Catasto Fabbricati come "in corso di costruzione".

La qualità di coltura della particella 232 non corrisponde a quella effettivamente praticata.

Per la regolarizzazione al Catasto Fabbricati è necessario precedere a redazione di variazione mediante modulistica Docfa, elaborato planimetrico, reazione tecnica sullo stato dell'immobile e documentazione fotografica, per un costo prevedibile di 550,00 Euro per onorari e 50,00 per tributi, oltre Iva e oneri di legge.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

La regolarizzazione al Catasto Terreni della particella 232 comporta redazione e presentazione di modello di denuncia di variazione colturale per un costo di € 200,00 per onorari, oltre tributi, Iva e oneri di legge.

Il costo totale della regolarizzazione catastale assomma a € 800,00, oltre Iva e oneri di legge. L'esecuzione delle operazioni di regolarizzazione catastale è rimessa all'autorizzazione del GE che nel caso dovrà includere l'autorizzazione ad incaricarvi l'ausiliario del sottoscritto nella persona del geom. Domenico Rughi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 20/05/2019 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Rimini in data 20/05/2019 ai nn. 324, trascritto a Rimini in data 07/06/2019 art. 5539.

6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario da data antecedente il ventennio al 02/12/1987.

....., ciascuna per la quota di 1/2 proprietario dal 02/12/1987 al 08/10/1993 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Rimini in data 18/10/1988 n. 74 Vol n. 432, trascritto a Rimini in data 26/10/1988 Art. 6447. Accettazione di eredità non presente nei pubblici registri.

..... proprietario dal 08/10/1993 al 18/02/2010 in forza di donazione a firma di notar Giampaolo Ferri in data 08/10/1993 rep. 22046/13054, trascritto a Rimini in data 08/11/1993 Art. 5383. L'atto di acquisto è allegato la numero 5.

..... proprietario dal 18/02/2010 al 20/05/2019 in forza di atto di compravendita a firma di notar Stefania di Mauro in data 18/02/2010 rep. 44658/8252, trascritto a Rimini in data 02/03/2010 art. 1832.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'archivio edilizia del Comune di Saludecio non è presente la pratica di costruzione dell'edificio in quanto trattasi di fabbricato di antica costruzione. La scheda planimetrica più antecedente presente nell'archivio cartaceo del Catasto Fabbricati ne attesta l'esistenza, esclusi i successivi ampliamenti, dall'11 dicembre 1939.

P.E. n. 98/86 per lavori di ampliamento del piano terra e primo intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), presentata in data 26/03/1986- n. prot. 98, rilasciata in data 13/12/1996- n. prot. 098. Elaborato grafico allegato al numero 6.

P.E. n. 947/14 per lavori di apertura di un accesso carraio intestata a SCIA presentata in data 11/10/2014- n. prot. 5613. Nella documentazione edilizia fornita dal Comune di Saludecio non risulta depositata la documentazione di fine lavori della presente Scia.

Non risulta presente il certificato di conformità edilizia e agibilità/usabilità.

Il fabbricato è stato dichiarato inagibile dal Comune di Saludecio con disposizione dell'Ufficio tecnico del 19/2/2008.

Descrizione edificio ad uso abitativo di vecchissima costruzione e in corso di ristrutturazione e adiacente appezzamento di terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio ad uso abitativo di vecchissima costruzione e in corso di intervento di ristrutturazione privo di titolo abilitativo, con adiacente appezzamento di terreno incolto della superficie catastale di 338 mq, il tutto sito in Saludecio (Rimini), frazione Sant'Ansovino, Via Poggio Sant'Ansovino 149.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici: - Nello strumento urbanistico del Comune di Saludecio, P.R.G. vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 25.11.2008, la destinazione urbanistica delle aree risulta essere la seguente: Tavola 1.4:

- FABBRICATO: 2.4) Sistema del Territorio Urbano - Aree assoggettate a PUA o PU obbligatorio - ZONE B0 - Zone urbane - ghetti (Art. 29 bis);

- TERRENO: ZONE H1 – Zone speciali per attrezzature private ricreative, culturali, sociali, per spettacoli e pubblici esercizi (Art. 35).

L'immobile ricade all'interno del perimetro del territorio edificato.

Tavola 1°: Tutele e rispetti: Viabilità storica. Fasce di rispetto: strada provinciale.

L'immobile si trova a breve distanza dalla linea di crinale (art. 11 NTA/PTCP); fascia di rispetto da verificare presso l'ufficio urbanistica di Saludecio.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al PT	Sup. reale lorda	60,66	1,00	60,66
abitazione al P1	Sup. reale lorda	64,00	1,00	64,00
grotta con h >1,50 m	Sup. reale lorda	2,18	0,30	0,65
scoperto pertinenziale mapp 233	Sup. catastale	109,34	0,10	10,93
	Sup. reale lorda			136,24
terreno mapp. 232	Sup. catastale	338,00	1,00	338,00

Nota: il calcolo della superficie commerciale esposto nella tabella sopra non include la consistenza degli ampliamenti abusivi, che non saranno oggetto della stima e la cui superficie viene considerata nello scoperto pertinenziale che include circa 11 mq attualmente parte della Via Poggio Sant'Ansovino.

Elementi descrittivi:

Al momento del sopralluogo l'edificio si presenta come un cantiere in corso d'opera. I tre ambienti principali del Piano Terra sono sprovvisti di pavimentazione e presentano l'asportazione di parte del sottostante terreno per almeno una ventina di centimetri. Inoltre la maggior parte degli intonaci è mancante e nei due vani principali posti a Nord il solaio tra il Piano Terra e Primo è costituito dai soli travi in legno senza alcuna soletta o pavimentazione soprastante, mentre per il restante vano, sopra ai travi in legno è presente un assito che funge da pavimentazione.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

8/12

Le strutture verticali sono in pietre e mattoni ed esternamente presentano l'esito di un recente restauro. Al Piano Terra, il corpo chiamato vano tecnico posto sul lato Est e il soprastante wc affiancato dal volume senza solaio, presenta lesioni per iniziale distacco dal corpo principale.

La copertura è a falde, in legno con coibentazione e manto di copertura in coppi, esito di un recente intervento di restauro.

Infissi esterni in pessime condizioni e in parte inesistenti, infissi interni non presenti. All'attualità l'edificio manca di tutti gli impianti.

Nella grotta è presente acqua sorgiva ed è inoltre presente uno smottamento di terreno verosimilmente proveniente dalla strada laterale.

Nella tabella che segue è riportata la composizione attuale dell'edificio. Non sono riportate le porzioni prive di legittimazione. Altezze interne non determinabili.

piano T	sup netta
vano Nord	11,73
vano centrale	15,64
vano Sud	15,72
Totale	43,09
piano 1	sup netta
vano Nord	11,85
vano centrale	15,64
vano Sud	15,72
wc	2,15
Totale	45,36
Grotta con h>1,50 m	1,13

La documentazione fotografica è allegata al numero 1; i materiali ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato: l'immobile oggetto di stima è ubicato in Saludecio, frazione Sant'Ansovino, zona Omi suburbana (Frazioni, codice Omi E1).

L'immobile ha destinazione abitativa, in corso di ristrutturazione, privo di box auto, di tipo unifamiliare su due livello (Terra e Primo), di vecchissima costruzione.

L'immobile è di medie dimensioni e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative ad uso prima abitazione, nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'uso (concorrenza monopolistica).

Il mercato immobiliare per la piazza di Saludecio è in fase di espansione, registrando su base annua (luglio 2023 – luglio 2024) un incremento delle quotazioni del

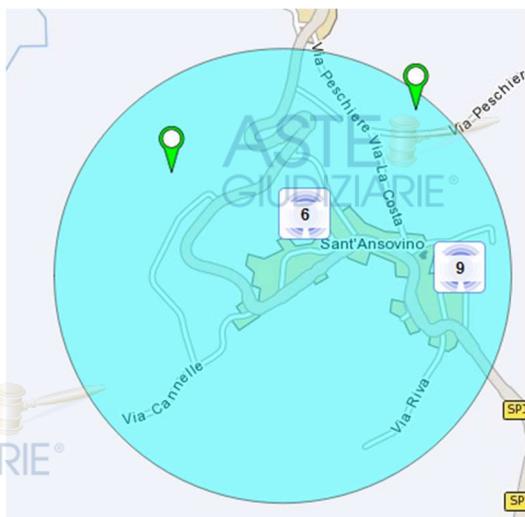


Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

9/12

4,9 per cento (fonte: Immobiliare.it).

Criterio di stima: Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto riportate.



Dall'indagine svolta presso l'archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame la frazione Sant'Ansovino (v. area con retino azzurro nell'immagine alla pagina seguente) nel periodo gennaio 2022 / maggio 2024 (ultimo disponibile), sono emersi nove atti di compravendita riguardanti immobili a destinazione residenziale di categorie catastali A/3 e A/4 e dimensioni comprese tra 48 e 87 metri quadrati.

La generalità delle compravendite riguarda abitazioni ultimate e di costruzione o ristrutturazione alquanto più

recente rispetto all'oggetto della presente relazione, compravendute a valori compresi tra 1.250,00 e 1.350,00 Euro a metro quadrato. Altri tre edifici, verosimilmente di maggiore vetustà, sono stati compravenduti a valori compresi tra 650,00 e 850,00 Euro al metro quadrato. Un solo edificio è stato compravenduto a circa 230,00 Euro al metro quadrato.

E' stata quindi effettuata un'ulteriore indagine nel mercato delle offerte consultando il portale Immobiliare.it. Sono così stati individuati quattro immobili che presentano maggiore affinità con quello oggetto di stima sia per dimensioni sia per condizioni generali.

La tabella che segue riporta i dati delle offerte individuate

tipo	mq	€/mq	€ totali
rustico	140	357,14 €	50.000,00 €
rustico	180	194,44 €	35.000,00 €
rustico	166	331,33 €	55.000,00 €
in restauro	446	264,85 €	118.125,00 €

Il prezzo medio di offerta è pari a 277,00 Euro, alquanto prossimo al valore di compravendita dell'edificio di minor merito tra quelli individuati presso l'Agenzia delle Entrate.

Rispetto alle offerte, l'oggetto della presente relazione si distingue per la posizione di buona panoramicità e l'intervento di restauro eseguito alle murature esterne e alla copertura mentre è penalizzato dall'esistenza di abusi edilizi, dalle condizioni di incertezza che ne conseguono, dalle servitù che gravano il fondo.

Alla luce dell'indagine svolta, considerati gli elementi di merito e demerito dell'immobile oggetto di stima, si adatterà per la stima il valore unitario di 350,00 Euro al metro quadrato.

Considerata la destinazione urbanistica, per il terreno mapp 232 si adatterà il valore unitario di 25,00 Euro al metro quadrato.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

10/12

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Saludecio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Archivio valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Omi, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. edificio ad uso abitativo in costruzione e adiacente appezzamento di terreno

Stima sintetica comparativa parametrica

Peso ponderale: 1

(semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione PT	60,66	€ 350,00	€ 21.231,00
abitazione PI	64,00	€ 350,00	€ 22.400,00
grotta con h>1,50 m	0,65	€ 350,00	€ 227,50
scoperto pertinenziale	10,93	€ 350,00	€ 3.825,50
terreno mapp. 232	338,00	€ 25,00	€ 8.450,00
			€ 56.134,00

- Valore corpo:	€ 56.134,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 56.134,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 56.134,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio ad uso abitativo in costruzione e appezzamento di terreno	€ 56.134,00	€ 56.134,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% 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:

€ 5.613,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 50.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 29/08/2024

Codice documento: E118-23-000143-001

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

11/12

Esecuzione Forzata N. 143/23
Clima System srl contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. documentazione ipotecaria
4. estratto di nascita
5. copia atto di provenienza
6. stralcio da ultimo progetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dr. agr. Roberto Venturini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Gianluca Laganella
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

ASTE
GIUDIZIARIE®

12/12

ASTE
GIUDIZIARIE®