
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXX

contro

XXX



N. Gen. Rep. 000168/21 riunita con RG 76/2023

Giudice D.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario prof. Giuseppe Savioli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva.03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Beni in Verucchio (Rimini) via Ponte 30 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato a civile abitazione (villetta a schiera) sito in via Ponte n. 30, località Ponte Verucchio, nel comune di Verucchio (Rimini).

L'appartamento risulta così composto:

al PS1 (sottostrada) cantina (utilizzata come tavernetta e cucina), ripostiglio, wc, vano scale, autorimessa (utilizzata come disimpegno);

al PT soggiorno, cucina (utilizzata come camera), bagno, vano scale, balconi, corte esclusiva;

al P1 due camere, disimpegno, ripostiglio (utilizzato come camera), bagno, vano scale, balconi;

al P2 (sottotetto) ripostiglio al grezzo ispezionabile tramite botola con scala retrattile.

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa 58 m² al PS1, di circa 67 m² al PT e al P1, pari a circa 65 m² al P2 (sottotetto al grezzo con h inferiore a 1,79) oltre a balconi al PT pari a circa 22 m²; al P1 pari a circa 22 m², corte esterna esclusiva pari a circa 120 m² e autorimessa pari a circa 23 m². L'appartamento è posto alla testa dell'edificio a schiera, sull'angolo nord-ovest.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 20 particella 331, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 1465 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 20 mappale 331 subalterno 24 categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 181 m² posto al piano S1-T-1-2, rendita: € 553,90.

Confini: sub 13 (BCNC), sub 25, salvo diversi e come in fatto;

- fabbricati: foglio 120 mappale 331 subalterno 23 categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m², superficie catastale 24 m² posto al piano S1, rendita: € 37,29.

Confini: sub 13 (BCNC), sub 24, salvo diversi e come in fatto;

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO: Il debitore XXX risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Sull'estratto di matrimonio non sono riportate annotazioni. La madre dell'esecutato, in sede di accesso all'immobile, mi ha dichiarato che XXX ad oggi è separato. Il debitore XXX risulta di stato civile libero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, residenziale (normale) a traffico scorrevole
- Servizi della zona: scuole (discreto), asilo nido (discreto) supermercato (discreto), negozi al dettaglio (scarso), farmacia (buono), verde pubblico (mediocre).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: Rurali, i principali centri limitrofi sono Rimini, Villa Verucchio le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle del Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: Rocche e Castelli della Valmarecchia.
- Collegamenti pubblici (km): Autobus (20 m), ferrovia (18,0 km), autostrada (16 km), aeroporto (23 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è risultato occupato dalla madre del debitore e figlio senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: prof. Giuseppe Savioli
Perito: Dott. Cristian Guidi

3 di 13

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. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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) a favore di **Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona** (domicilio ipotecario eletto in Ancona, Via Menicucci N. 4/6) **contro XXX**, per la piena proprietà iscritta a Rimini in data 12/02/2008 Reg. Gen. 1994 Reg. Part 604;

importo ipoteca: € 650.000,00

importo capitale: € 325.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **Banca delle Marche S.P.A. con sede in Ancona** (domicilio ipotecario eletto in Ancona, Via Menicucci N. 4/6) **contro XXX, debitore non datore di ipoteca XXX**, per la piena proprietà iscritta a Rimini in data 23/12/2011 Reg. Gen. 18351 Reg. Part 4087;

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **AXA Assicurazioni spa, con sede in Milano** (domicilio ipotecario eletto in Rimini, via Tripoli 23 c/o studio avv. XXX) **contro XXX, ciascuno per la quota di ½** per la piena proprietà degli immobili siti in Verucchio, Fg 20 part.331 subb. 23-24, iscritta a Rimini in data 01/09/2021 Reg. Gen. 14045 Reg. Part 2257;

importo ipoteca: € 44.000,00

importo capitale: € 31.876,81

Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) a favore di **Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma** CF 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in **VIA IV NOVEMBRE 21 -RIMINI**) **contro XXX**, per la quota di ½ di piena proprietà, iscritta a Rimini in data 06/09/2022 Reg. Gen. 14040 Reg. Part 2400;

importo ipoteca: € 358.852,56

importo capitale: € 179.426,28.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese spa**, con sede in San Marino (EE) CF 91010030400- (domicilio ipotecario eletto c/o avv XXX del Foro di Urbino) **contro XXX**, per la quota di ½ di piena proprietà, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del tribunale di Rimini il 7 luglio 2022 rep.734 iscritta a Rimini in data 28/11/2022 Reg. Gen. 18424 Reg. Part 3127;

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 76.110,99

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX** con sede in Bolzano, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 25/10/2021 rep 4086/202, contro **XXX** per la quota di ½ dei subb 23 e 24 del mappale 331 Foglio 20, trascritto a Rimini in data 03/12/2021 Reg. Gen. 19375 e Reg. Part. 13421.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese spa**, con sede in San Marino (EE) CF 91010030400, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 22/05/2023 rep 1356, contro **XXX** per la quota di $\frac{1}{2}$ dei subb 23 e 24 del mappale 331 Foglio 20, trascritto a Rimini in data 05/06/2023 Reg. Gen. 8724 e Reg. Part. 6083. Tale pignoramento colpisce la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sugli immobili siti in Verucchio, Foglio 20 mappale 331 subb 23 e 24.

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 € 3554,26 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 (min 200)	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 650.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 300.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca legale	€ 358.852,56	1.794,26 €	€ 94,00	1.888,26 €
ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	600,00 €	€ 94,00	694,00 €
ipoteca giudiziale	€ 44.000,00	€ 220,00	€ 94,00	€ 314,00
pignoramento Art. 13421			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento Art. 6083			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				3.554,26 €

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 è aggiornato al 27/12/23, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. differenza nella misura delle altezze interne, in particolare al PS1;
2. apertura di una piccola finestra nel wc al PS1;
3. diversa posizione delle finestre antistanti il vano scala;
4. diversa distribuzione interna dei setti murari a tutti i piani;
5. diversa dimensione dei balconi;
6. nell'ultimo titolo edilizio la misura complessiva, relativa al lato più lungo della casa, del PT e del P1, differiscono di circa 15 cm rispetto allo stato attuale;
7. lucernaio nel sottotetto.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verucchio è emerso che le difformità sopra indicate occorrerà procedere con pratica edilizia in sanatoria preventivando una spesa omnicomprensiva pari a circa € 5.000,00. Le difformità di cui al punto 4 rientrano nelle tolleranze costruttive. Le difformità di cui al punto 6 sono probabilmente imputabili ad un errore di indicazione delle misure sull'elaborato grafico: infatti i due piani dovrebbero avere la stessa misura complessiva nelle due dimensioni cosa che invece non avviene sommando le misure parziali riportate; in ogni caso rispetto a quanto rilevato risulta complessivamente una differenza rientrante nelle tolleranze costruttive.

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale fornita dai tecnici comunali preposti alla ricerca delle pratiche edilizie; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti dell'appartamento risultano difformi dallo stato di fatto. In considerazione del fatto che dette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e)] si ritiene di non dover presentare alcuna pratica catastale di aggiornamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuno**;

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: **nessuno**;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuno**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ dal 14/02/2011 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio – Tomaso Bosi in data 14/02/2011 ai nn. 62964/11194 trascritto a Rimini in data 23/02/2011 Reg Gen 2705 e Reg. Part. 1565.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 24 giugno 2004 al 14/02/2011 XXX, nata a Formia (LT) il 16/11/1965, proprietaria in forza di atto di compravendita a firma di Notaio – Stefania Turchetti in data 24/06/2004 trascritto a Rimini in data 14/07/2004 Reg Gen 9839 e Reg. Part. 6307.

Dal 01/09/2003 al 24/06/2004 XXX, nato a San Felice sul Panaro (MO) il 23 ottobre 1943, proprietario in forza di sentenza traslativa n. 1311/03 emessa ex.art.2932 c.c. dal Tribunale di Rimini in data 01/09/2003, RG n. 2082, trascritta a Rimini in data 14/07/2004 Reg Gen 9838 e Reg Part 6306.

Da data antecedente il ventennio, Celli M.G. Di XXX & c. snc con sede in Rimini, codice fiscale 02031290402, proprietario in forza di atto di compravendita in data 16/02/1990 a firma di notaio Sante Bernardi Fabbrani, trascritto a Rimini in data 27/02/1990 Reg Gen 1431 e Reg Part. 1817; con tale atto la società acquistava il fabbricato urbano di vecchia costruzione, da tempo disabitato perché pericolante a causa del cedimento delle fondazioni e quindi da demolire con annessa area scoperta.

7.PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 168/1989 rilasciata il 28/02/1990 per demolizione e ricostruzione di un edificio esistente.

Variante alla concessione edilizia 168/89, numero V136/91 rilasciata il 06/02/1993.

Accertamento di conformità edilizia e compatibilità paesaggistica per modifiche prospettiche ACP1/2008 del 15/01/2008.

AP3/2012 del 21/04/2012 Prot. 2932 Autorizzazione paesaggistica per installazione di pensilina.

CILA AL122/2012 del 5/12/2012 Prot. 9632 per installazione di pensilina in policarbonato.

CILA AL66/2016 del 29/11/2016 Prot. 15689 per manutenzione straordinaria.

AP12/2016 del 21/06/2016 Prot. 7928 Autorizzazione paesaggistica per opere di straordinaria manutenzione

Certificato di Abitabilità – Usabilità rilasciato in data 23/01/2010, N 5/10.

Descrizione appartamento e autorimessa in villetta a schiera di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato a civile abitazione (villetta a schiera) sito in via Ponte n. 30, località Ponte Verucchio, nel comune di Verucchio (Rimini).

L'appartamento risulta così composto:

al PS1 (sottostrada) cantina (utilizzata come tavernetta e cucina), ripostiglio, wc, vano scale, autorimessa (utilizzata come disimpegno);

al PT soggiorno, cucina (utilizzata come camera), bagno, vano scale, balconi, corte esclusiva;

al P1 due camere, disimpegno, ripostiglio (utilizzato come camera), bagno, vano scale, balconi;

al P2 (sottotetto) ripostiglio al grezzo ispezionabile tramite botola con scala retrattile.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 58 m² al PS1, di circa 67 m² al PT e al P1, pari a circa 65 m² al P2 (sottotetto al grezzo con h inferiore a 1,79) oltre a balconi al PT pari a circa 22 m², al P1 pari a circa 22 m², t, corte esterna esclusiva pari a circa 120 m² e autorimessa pari a circa 23 m². L'appartamento è posto alla testa dell'edificio a schiera, sull'angolo nord-ovest.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 20 particella 331, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 1465 m².

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 1990. L'altezza interna è pari: a 2,49 m al PS1; 2,74 m al PT; 2,73 m al P1; 0,10-1,78 m al P2 (sottotetto).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PSC vigente l'immobile è identificato nel territorio urbanizzato in AUC_5–Ambiti urbani consolidati. Il RUE (variante 2016), approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 35 del 27/09/2018, fa ricadere l'edificio negli "AUC5 - Ambiti di completamento" normati dall'art. 62. In tale ambiti è consentito l'intervento diretto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie al PS1 h 2,49 m (cantina, vano scale, ripostiglio, wc)	Sup. reale lorda	58,86	0,5	29,43
Superficie abitativa al PT (soggiorno, cucina, bagno, vano scale)	Sup. reale lorda	67,50	1	67,50
Superficie abitativa al P1 (2 camere, vano scale, ripostiglio, bagno)	Sup. reale lorda	67,50	1	67,50
Sottotetto P2 al grezzo (0,10 m < h < 1,78 m)	Sup. reale lorda	65,64	0,3	19,69
Balconi al PT	Sup. reale lorda	22,07	0,25	5,52
Balconi al P1	Sup. reale lorda	22,07	0,25	5,52
Autorimessa al PS1	Sup. reale lorda	23,00	0,5	11,50
Corte esterna	Sup. reale lorda	120,00	0,1	12,00
	Sup. reale lorda	446,64		218,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: prof. Giuseppe Savioli
Perito: Dott. Cristian Guidi

8 di 13

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile
Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno con vetrocamera; protezione con scuri in alluminio e zanzariere; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: in parte a battente ed in parte scorrevoli; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: piastrelle sui balconi, porfido e betonella nella corte esterna; condizioni discrete; posizione: corte esterna.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno e wc; materiale: piastrelle di ceramica; cucina al PS1: piastrelle di ceramica 25x20; condizioni: buone.

Impianti

Citofonico: presente: audio citofono; condizioni: buone.
Condizionamento: presente: split interni al piano S1, al PT e al P1; marca Climatek e Sendo con corpi macchina esterni.
Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità;
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Termico: tipologia: indipendente con caldaia autonoma, posizionata al PT, marca "Baxi" mod Eco 240 Fi; termostato d'ambiente marca "Seltron"; radiatori in alluminio, condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità; al momento del sopralluogo la caldaia a gas è risultata sostituita nella sua funzione da caldaia a pellet "Moretti Design" posizionata al PS1.
Corte esterna : La corte esterna è dotata di percorso pavimentato in porfido ad *opus incertum*; la scala esterna di accesso al PT risulta in c.a. Con rivestimento in porfido e laterizio provvista di ringhiera e corrimano in tubolari di ferro zincato. La recinzione posta sul confine è in rete metallica con rivestimento plastico e paletti zincati.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A :

Piano S1	sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Cantina (utilizzata come tavernetta con cucina)	36	2,49	NO-SO	buone
Ripostiglio	4,82	2,49		buone
wc	3,54	2,49	NE	buone
vano scala	6,11			buone
Autorimessa (utilizzata come disimpegno)	20,66	2,49	NO	buone
Totale PS1	71,13			
Piano T	sup. netta			
Cucina (utilizzata come camera)	17,05	2,74	NE	buone
wc	3,69	2,74	NE	buone
anti	2,25	2,74		buone
vano scala	6,49			buone
soggiorno	27,85	2,74	SO	buone
balcone	7,24		NE	buone
balcone	14,83		SO	buone
Totale Piano T	79,4			
Piano 1	sup. netta			
disimpegno	5,62	2,73	NO	buone
vano scale	6,85	2,73		buone
Bagno	6,48	2,73	NE	buone
camera	16,51	2,73	NE	buone
camera	13,23	2,73	SO	buone
Ripostiglio (utilizzato come camera)	9,01	2,73	SO	
balcone	14,83		SO	buone
balcone	7,24		NE	
Totale Piano 1	79,77			buone
Piano 2 (sottotetto)	sup. netta			
ripostiglio	59	0,10-1,78		al grezzo
Totale Piano 2 (sottotetto)	59			
Corte esterna esclusiva	120		SO	
Totale	409,3			

Classe energetica dell'unità rif punto A: L'unità immobiliare oggetto di perizia risultava priva di certificazione energetica, pertanto si è proceduto alla sua redazione che risulta ancora in corso, non appena ultimata sarà cura dello stimatore segnalare la classe energetica conseguita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: prof. Giuseppe Savioli
Perito: Dott. Cristian Guidi

10 di 13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una ripresa delle compravendite con un andamento dei valori senza consistenti incrementi. L'immobile sorge in un'area nella quale si trova prevalentemente edilizia residenziale ed è discretamente servita da mezzi di trasporto pubblici. Il fabbricato risale agli anni novanta, e si presenta oggi in discreto stato di manutenzione. L'OMI riporta, nel primo semestre 2011, per la zona extraurbana/Ponte Verucchio valori compresi tra € 1.500,00 e € 2.250,00 al mq. Il portale webwww.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in buono stato) compresi tra un minimo di € 1.318,00 e un massimo di € 2.194,00 collocando il valore medio a € 1.756,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti ultimi due anni, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di un chilometro nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori compresi tra i € 1.250,00 e € 1.400,00 al mq. Conducendo una ricognizione tra gli annunci immobiliari, per la zona in esame, si possono trovare immobili di dimensioni simili o leggermente inferiori come metratura a quello oggetto della presente procedura, con valori unitari che si attestano intorno a € 1.330,00 al metro quadrato. Considerate le sue caratteristiche costruttive, le finiture e le condizioni generali del bene, si ritiene congruo assegnare il valore di € 1.300,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Verucchio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. fabbricato urbano ad uso civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:



Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie al PS1 h 2,49 m (cantina, vano scale, ripostiglio, wc)	29,43	€ 1.300,00	€ 38.259,00
Superficie abitativa al PT (soggiorno, cucina, bagno, vano scale)	67,50	€ 1.300,00	€ 87.750,00
Superficie abitativa al P1 (2 camere, vano scale, ripostiglio, bagno)	67,50	€ 1.300,00	€ 87.750,00
Sottotetto P2 al grezzo (0,10 m < h < 1,78 m)	19,69	€ 1.300,00	€ 25.597,00
Balconi al PT	5,52	€ 1.300,00	€ 7.176,00
Balconi al P1	5,52	€ 1.300,00	€ 7.176,00
Autorimessa al PS1	11,50	€ 1.300,00	€ 14.950,00
Corte esterna	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
	218,66		€ 284.258,00

-Valore corpo:	€ 284.258,00
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 284.258,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 284.258,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento in villetta a schiera con autorimessa	218,66	€ 284.258,00	€ 284.258,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia **€ 5.000,00**

Valore di stima netto € 279.258,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

€ 27.925,80

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 251.000,00**



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

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1 Visure planimetrie Edm
3. documentazione conservatoria
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità (agg 27_12_2023).
4. documentazione urbanistico – edilizia
5. altra documentazione (Atto provenienza)



ASTE GIUDIZIARIE.it
Data 10/01/2023 

Aggiornamento per riunione RG 76/2023 in data 27 dicembre 2023 (si consegna, oltre all'elaborato, solo l'all.3 aggiornamento delle formalità, in quanto i restanti allegati non risultano modificati).

il perito
dott. Guidi Cristian

