

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 61/2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PRECISAZIONI**

IN MERITO ALL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 11 febbraio 2022  
E SUCCESSIVE PRECISAZIONI DEL 7 novembre 2022

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario  
**Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente  
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709  
C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406  
con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30  
telefono: 0541 641184 cellulare: 3356346518  
email: luigi.sorgente@alice.it  
pec: luigi.sorgente@archivorldpec.it*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Bene in Comune di Mondaino (RN), Piazza Montebello 2/3  
Lotto Unico**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, ad uso Casa Protetta per Anziani.  
Disposto su più piani (interrato, terra, primo, secondo, terzo), con terreno circostante,  
sito nel Comune di Mondaino, Piazza Montebello n.2/3.

**Precisazione**

In merito all'elaborato peritale, depositato in data 11 febbraio 2022, il sottoscritto consulente stimatore ritiene di dover precisare quanto segue:

**A pag. 2** la descrizione dei locali presenti al piano terra, cita la presenza di "n°5 camere da 3 posti letto con bagno"; al piano terra attualmente sono presenti n.4 camere a 3 posti letto con bagno ed un locale ad uso infermeria.

Si precisa che trattasi di una svista, infatti nell'elaborato peritale, alla valorizzazione con il metodo della Capitalizzazione dei redditi il sottoscritto ha inserito n° 18 camere per totali 40 posti letto.

La precisazione nulla incide sulla valorizzazione dell'immobile.

Vedasi:

ALL. 1 della Relazione di stima, Documentazione Fotografica, foto n° 27 "Infermeria".

ALL. 2 della Relazione di stima, Documentazione Catastale, pg. 11.

**A pag.2** la descrizione del piano primo cita la presenza di "n° 2 camere da 1 letto con bagno , balcone, n° 2 bagni di servizio".

Le 2 camere ad 1 letto, presenti al piano primo e secondo, non hanno il bagno in camera ma il bagno in comune accessibile dal corridoio, l'altro bagno, presente ad ogni piano, risulta in uso al personale. I bagni sono cinque per ogni piano.

La precisazione nulla incide sulla valorizzazione dell'immobile.

Vedasi:

ALL.1 della Relazione di stima, Documentazione Fotografica, Piano Secondo, foto n.48 "camera con balcone"; Piano Primo, foto 54 e 55 (Camera singola con balcone).

ALL. 2 della Relazione di stima, Documentazione Catastale, pg. 12 – 13.

**Le Autorizzazioni rilasciate dal SUAP:**

- N° 650/2010 "Autorizzazione al funzionamento della Casa di Riposo casa Protetta" del 30.12.2010;

- N° 276/2006 "Autorizzazione Sanitaria" per Presidio sanitario Privato, denominato "Santo Stefano" del 02.04.2009;

secondo le informazioni richieste dal sottoscritto all'Ufficio SUAP dell'Unione della Valconca, a seguito di comunicazione di cessazione dell'attività, risultano non più valide e pertanto non rinnovabili.

Riccione 16 marzo 2023

Il perito  
Arch. Luigi Sorgente

Firmato digitalmente da:

SORGENTE LUIGI

Data: 16/03/2023 14:12:08



Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Giudiziario: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente