

---

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

1

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro:

.....

.....

N. Gen. Rep. **000070/2023**

**Giudice Dr.ssa Bocchini Letizia**  
**Custode Giudiziario Avv. Battistini Massimo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 10*  
*C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405*

*Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8*  
*Telefono: 0541386883*  
*Cellulare: 3383998390*  
*E-mail: agr.pattini@gmail.com*

**Beni in San Giovanni in Marignano (Rimini) Via Roma n. 125  
Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di edificio sito in San Giovanni in Marignano (Rimini), Via Roma n. 125.

14

Trattasi di porzione di immobile costituita da n. 2 unità abitative oltre a garage. Le unità sono così distinte:

- appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente, cucina, disimpegno, camera e bagno;
- appartamento posto al piano terra e seminterrato con ingresso indipendente. Mediante portico, posto sul fronte del fabbricato, si accede all'ingresso dell'unità la quale risulta costituita da cucina, sala, due camere, un bagno e un ampio terrazzo posto sul retro. Tramite scala interna si accede al piano seminterrato ove vi è la cantina e il vano caldaia. Si evidenzia inoltre la presenza di un sottotetto, con altezze comprese tra 0,40 m e 1,80 m, accessibile dal retro cucina mediante scala in ferro;
- garage posto al piano seminterrato.

Completa la proprietà una corte comune indivisa.

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **260**.

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di San Giovanni in Marignano, Foglio 15 p.lla 315 subalterno 1**, categoria A/2, classe 2, superficie totale 40 mq, superficie escluse aree scoperte 39 mq, composto da vani 3, posto al piano T, Rendita: € 285,08.  
Derivante da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria con data di presentazione 13/02/1971, prot. n. 000000226; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 15 p.lle 229 e 314;
- **Fabbricati: Comune di San Giovanni in Marignano, Foglio 15 p.lla 315 subalterno 2**, categoria A/2, classe 2, superficie totale 127 mq, superficie escluse aree scoperte 123 mq, composto da vani 7, posto al piano S1 – T – 1, Rendita: € 665,20.  
Derivante da: VARIAZIONE del 13/11/2013 \_ pratica n. RN0105427 in atti dal 13/11/2013 G.A.P. Codifica Piano Incoerente (n. 32239.1/2013) \_ Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria con data di presentazione 13/02/1971, prot. n. 000000225; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 15 p.lle 229 e 314;

- **Fabbricati: Comune di San Giovanni in Marignano, Foglio 15 p.lla 315 subalterno 5**, categoria C/6, classe 1, superficie totale 67 mq, posto al piano S1, Rendita: € 166,09.

Derivante da: VARIAZIONE del 13/11/2013 \_ pratica n. RN0105430 in atti dal 13/11/2013 G.A.P. Codifica Piano Incoerente (n. 32242.1/2013) \_ Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria con data di presentazione 13/02/1971, prot. n. 000000227; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 15 p.lle 229 e 314.

15

**Note:** Si evidenzia che l'Estratto di Mappa non risulta aggiornato, il fabbricato non è inserito. **Si rende noto che le u.i. (sub 1/2/5) fisicamente risultano edificate sulla particella 314, ma catastalmente, vengono identificate alla particella 315.** Nelle visure viene specificata la seguente dicitura: “... *corrispondente al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Marignano Foglio 15 Particella 229 - Foglio 15 Particella 314...*”.

Inoltre, negli archivi catastali non risulta inserito, né l'elaborato planimetrico, né l'elenco dei subalterni.

Al fine dell'identificazione della consistenza della corte comune, si rileva che nelle tre planimetrie catastali dei rispettivi subalterni 1, 2 e 5 vi è il medesimo particolare della Planimetria in scala 1:2000 dal quale si evince che la corte comune risulta essere l'ex particella 229/b ora 314. Se ne desume che la corte comune ha consistenza (superficie catastale) pari a 770 mq.

Si precisa, comunque, che i confini e la consistenza del presente Lotto non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica.

Coerenze p.lla 315: Fg. 15 p.lle 228, 230, 232. 314 e 316 salvo altri e come diverso in fatto;

Coerenze p.lla 314: Fg. 15 p.lle 229, 230, 315 e Via Roma salvo altri e come diverso in fatto;

Coerenza p.lla 229: Fg. 15 p.lle 177, 228, 299, 314 e Via Roma salvo altri e come diverso in fatto.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell'accesso avvenuto in data 19/04/2024.

L'attestato di prestazione energetica (APE) risulta in fase di redazione.

Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Coop. contro ..... e .....

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata inesatta, a tal proposito, lo scrivente depositava in data 29/04/2024 Segnalazione di Pignoramento errato relativamente al Lotto 1.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (allegato 2).

**NB:** Si fa presente che le visure, estrapolate in data 29/02/2024, non risultano aggiornate. Si rende noto infatti che l'esecutato risulta deceduto alla data del 10/09/2023.

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, l'esecutato risulta coniugato dal ....., con Atto n. ... part. II serie A – anno ... – trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Rimini. In tale atto viene precisato che "... *Non esistono annotazioni di cui alla Legge 19/05/1975 n. 151 ...*".

**Note:** in data 10/09/2023 il Sig. .... decedeva, come si attesta nel certificato di morte trascritto al n. ... p. ... – anno 2023.

(L'estratto per riassunto di Atto di nascita e atto di matrimonio, nonché il Certificato di Residenza e il Certificato di morte di cui sopra, rilasciati dai Comuni di San Giovanni in Marignano e Rimini, sono allegati al numero 5).

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<u>Caratteristiche zona:</u>	Residenziale (normale), a traffico locale con parcheggi sufficienti.
<u>Servizi della zona:</u>	Supermercati (buono), Centro commerciale (buono), Uffici poligestionali (buono), Negozi al dettaglio (buono), Spazi verdi (buono), scuole (buone); La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Riviera Adriatica;
<u>Collegamenti pubblici (km):</u>	Aeroporto (16,8), autobus (0,1), autostrada (2,3), ferrovia (5,1).

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data dell'accesso, eseguito in data 19/04/2024, l'immobile risultava nella disponibilità dei famigliari dell'esecutato.

In data 11/04/2024, lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto e su quelli inerenti al Lotto 1. L'Ente rispondeva fornendo documentazione non inerente all'immobile in oggetto (Allegato n. 5).

#### 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: **Nessuno**

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 Giudiziale (Attiva) derivante Decreto Ingiuntivo a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo – Soc. Coop.** contro ..... **(ed altri)** a firma del Tribunale di Rimini in data 19/03/2023 al n. 415, **iscritta a Rimini in data 23/03/2023 ai Rep. 554\_Reg. 4360**

Importo ipoteca: € 6.059,72

Importo capitale: € 11.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. .... degli immobili censiti al C.F. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 315 subalterni 1, 2 e 5 (oltre ad altro tra cui, in particolare, gli immobili censiti al C.T. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 314 di mq 770 e p.lla 315 di mq 242);

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo – Soc. Coop.** contro ..... **(ed altri)** a firma del Tribunale di Rimini in data 19/03/2023 al n. 415, **iscritta a Rimini in data 23/03/2023 ai Rep. 555\_Reg. 4361.**

Importo ipoteca: € 16.008,00

Importo capitale: € 32.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. .... degli immobili censiti al C.F. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 315 subalterni 1, 2 e 5 (oltre ad altro tra cui, in particolare, gli immobili censiti al C.T. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 314 di mq 770 e p.lla 315 di mq 242);

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ..... contro ..... a firma del Tribunale di Rimini in data 03/03/2023 ai nn. 318/2023, **iscritta a Rimini in data 09/05/2023 ai Rep. 922\_Reg. 7125.**

Importo ipoteca: € 44.217,78

Importo capitale: € 50.000,00

Banca Malatestiana Credito Cooperativo Soc. Coop. contro ..... e .....

Tale ipoteca grava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. .... degli immobili censiti al C.F. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 315 subalterni 1, 2 e 5, (oltre ad altro tra cui, in particolare, gli immobili censiti al C.T. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 314 di mq 770 e p.lla 315 di mq 242).

18

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Banca Malatestiana – Credito Cooperativo – Soc. Coop.** contro ..... (**e altri**), a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini, in data 19/04/2023 al n. 1068, **trascritto a Rimini in data 11/05/2023 ai Rep. 5155\_Reg. 7274.**

Tale pignoramento grava sulla quota di piena proprietà spettante al Sig. .... degli immobili censiti al C.F. del Comune di San Giovanni in Marignano al Foglio 15 p.lla 315 subalterni 1, 2 e 5 (oltre ad altro – LOTTO 1).

**NOTE:** dall'analisi della documentazione fornita e reperita, è stato rilevato un errore nell'identificazione delle quote di proprietà indicate sul pignoramento relative al Lotto 1.

Si ricorda infine che Sig. .... risulta deceduto in data 10/09/2023.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.841,00 di cui € 1.041,00 per i diritti/imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca giudiziale	€ 11.000,00	€ 55,00	€ 94,00	€ 149,00
Ipoteca giudiziale	€ 32.000,00	€ 160,00	€ 94,00	€ 254,00
Ipoteca giudiziale	€ 50.000,00	€ 250,00	€ 94,00	€ 344,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.041,00</b>
Onorari	n. formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.841,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione all'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 19/04/2024, è allegato al numero 3.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr.ssa Bocchini Letizia  
Curatore/Custode Avv. Battistini Massimo  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

In base agli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto in data 19/04/2024, gli immobili di cui al C.F. Foglio 15, p.lla 315, subb. 1, 2 e 5 risultano non conformi all'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 3873 prot. 6501 del 22/12/1995.

In particolare:

**SUB. 1**

- È stato ampliato di circa 60 cm il solaio di sbarco della scala di accesso all'u.i. al fine di ricreare una nicchia sotto scala. Tale variazione viene rappresentata nel prospetto "Fianco" ma non in planimetria, si evidenzia, però, che l'oggetto della pratica era meramente la costruzione del terrazzo posto sul retro fabbricato facente parte del sub. 2. Nella precedente P.E. 1021 del 1969 tale variazione non risulta rappresentata;
- È stato aperto un varco di collegamento con l'u.i. di cui al sub. 2 localizzato nel vano disimpegno;
- Piccole variazioni nelle quote interne;

**SUB. 2**

- È stato aperto un varco di collegamento con l'u.i. di cui al sub. 1 localizzato nel vano disimpegno/corridoio;
- Nella P.E. n. 3873 viene rappresentata una porta di collegamento tra il retro cucina e il vano scale (non graficizzata nella P.E. 1021 del 1969) che conduce al piano sottotetto. Tale piano, con altezze comprese tra 0,40 m. e 1,80 m. non viene rappresentato nelle planimetrie ma è visibile nella sezione sia della P.E. 3873/95 che nella P.E. 1021/69. Si ricorda che l'oggetto della pratica P.E. 3873/95 era meramente la costruzione del terrazzo posto sul retro fabbricato facente parte del sub. 2;
- È presente sul retro fabbricato un ampliamento del pianerottolo intermedio delle scale che conducono sia al terrazzo che all'ingresso dell'u.i. Su tale solaio è stata realizzata una struttura non autorizzata/serra in aderenza al confine di proprietà delle dimensioni di circa 8,00 mq con altezza 2,00 m.;
- Al piano seminterrato non è presente la suddivisione tra lavanderia e ripostiglio, si rileva un unico ambiente, infatti la scala risulta autoportante in ferro e non in muratura come rappresentato;
- Piccole variazioni nelle quote interne;

**SUB. 5**

- Garage e cantina risultano un unico ambiente, non è presente il muro di separazione fra gli ambienti;  
Piccole variazioni nelle quote interne

Si ritiene che le variazioni relative alle modifiche interne/esterne possano essere sanate a mezzo presentazione di una pratica in Sanatoria, con oneri e relative spese tecniche a carico dell'acquirente. Per quanto concerne la presenza della struttura "serra" si ritiene non sanabile. Rimane comunque onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni, etc...) andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa è possibile eseguire la messa in pristino dello stato dei luoghi.

**Si ricorda che la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, in particolare, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero complesso immobiliare così come la consistenza e i confini del lotto.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

**SUB 1:**

Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo risulta difforme rispetto all'ultima planimetria presente negli archivi catastali, in relazione alle variazioni descritte al precedente paragrafo.

**SUB 2:**

Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo risulta difforme rispetto all'ultima planimetria presente negli archivi catastali. Al piano terra non sono rappresentati il varco di collegamento al sub. 1, il terrazzo e l'ampliamento del pianerottolo intermedio delle scale così come la serra non autorizzata. Al piano interrato non sono rappresentate le scale.

**SUB. 5**

Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo risulta conforme rispetto all'ultima planimetria presente negli archivi catastali.

Si rende noto che nell'Archivio Catastale non è presente né l'elaborato planimetrico, né l'elenco subalterni.

Si evidenzia che l'Estratto di Mappa non risulta aggiornato, il fabbricato non è inserito. L'inserimento dell'u.i. oggetto di pignoramento è da prevedere sulla particella 314 del Foglio 15. Si rende noto però che catastalmente le u.i. (sub 1/2/5) sono identificate alla particella 315. Nelle visure viene indicata la seguente dicitura: "... corrispondente al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Marignano Foglio 15 Particella 229 - Foglio 15 Particella 314...".



Si precisa che i confini e la consistenza del presente Lotto non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica.

Le operazioni di aggiornamento catastale constateranno nella redazione di n. 2 pratiche docfa in variazione, una pratica di Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato, presentazione elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni.

Lo scrivente rimette ogni valutazione sul proseguimento delle operazioni di accatastamento al Giudice e, se la S.V. lo riterrà opportuno e riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni topografiche le quali possono quantificarsi con un importo di € 2.800,00 (oltre ad iva e cassa al 4%).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
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:

..... (1/1): **proprietario dal 24/10/1969 ad oggi** in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Bevilacqua in data 24/10/1969 al Rep. 102239, **trascritto a Rimini in data 21/11/1969 al n. 10849.**

Con tale atto "... La Sig.ra ....., *prestando ogni garanzia di legge, vende la piena proprietà delle seguenti porzioni di terreni rispettivamente ai signori:*

*1° - al sig. ...., che accetta, per il prezzo (...) la porzione di terreno, sita in S. Giovanni in Marignano, località Via Roma, della complessiva superficie di metri quadrati 1130 (millecentotrenta), confinata da: la detta via, ....., torrente Ventena eseguente porzione; a catasto terreni pagina, Foglio 15, particelle 229/b, s.a., cl. 1, are 7.70, RD. (...), 228/B, sem., cl. 1, are 2.42, RD (...), 231/b, pascolo, cl. U, are 1.18, RD. (...). I dati catastali son conformi al tipo di frazionamento del Geom. G. Vanni e riconosciuto regolare dell'U.T.E. il 09/10/1969, che le parti accettano. (...) Gli acquirenti dichiarano che su parte del terreno acquistato e cioè su quella sulla via Roma di circa mq 500, ciascuno di essi costruirà una casa di civile abitazione non di lusso e chiede le agevolazioni fiscali della legge n. 408 del 1949. (...) Gli acquirenti devono iniziare i lavori entro il 1970 e terminarli entro il 1973: essi, entro un anno dai lavori ultimati, devono presentare all'Ufficio del Registro di Morciano una denuncia con i documenti dell'eseguita costruzione ...".*

**Note:** con il frazionamento sopracitato, del 09/10/1969, Voltura n. 17 del 1970:

1. Fg. 15 p.lla 229/b veniva SOPPRESSO originando: Fg. 15 p.lla 314 di 770 mq (attuale consistenza);

2. Fg. 15 p.lla 228/b veniva SOPPRESSO originando Fg. 15 p.lla 315 di 242 mq (attuale consistenza);
3. Fg. 15 p.lla 231/b veniva SOPPRESSO originando Fg. 15 p.lla 316 di mq 118 (attuale consistenza).

**Si ricorda che il Sig. .... decedeva in data 10/09/2023.**

## **6.2 Precedenti proprietari e cronistoria catastale:**

..... (1/1): proprietaria da data antecedente il ventennio al 24/10/1969 in forza di titoli ultraventennali.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1021\_Prot. n. 1606 del 1969:** Domanda presentata in data 23/05/1969 dai Sigg.ri ..... e ..... tendente ad ottenere l'autorizzazione per lavori di "costruzione di una casa urbana". Licenza rilasciata in data 04/09/1969.  
Segue **Dichiarazione di abitabilità prot. n. 1606/69.**

**P.E. n. 122/V DEL 1971:** Domanda presentata in data 16/11/1971 dal Sig. .... per costruzione di "mura di cinta in Via Provinciale Saludeccese", con parere favorevole.

**P.E. n. 3873\_Prot. 6501 del 1995:** Domanda presentata in data 05/07/1995 dal Sig. .... per lavori di "Costruzione terrazzo" al fabbricato destinato a Civile Abitazione ubicato in San Giovanni In Marignano, Via Roma n. 125 sull'area identificata al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 15 mappali 314-315. Concessione rilasciata in data 22/12/1995;

**D.I.A. n. 33 del 2013:** Denuncia di inizio attività presentata in data 27/03/2013 dal Sig. .... per lavori di straordinaria manutenzione \_ Installazione impianto fotovoltaico. Fine lavori comunicata in data 29/08/2013.

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

**Descrizione Porzione di edificio: n. 2 u.i. e garage di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di edificio sito in San Giovanni in Marignano (Rimini), Via Roma n. 125.

Trattasi di porzione di immobile costituita da n. 2 unità abitative oltre a garage. Le unità sono così distinte:

- appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente, con cucina, disimpegno, camera e bagno;
- appartamento posto al piano terra e seminterrato con ingresso indipendente. Mediante portico, posto sul fronte del fabbricato, si accede all'ingresso dell'unità la quale risulta costituita da cucina, sala, due camere, un bagno e un ampio terrazzo posto sul retro. Tramite scala interna si accede al piano seminterrato ove vi è la cantina e il vano caldaia. Si evidenzia inoltre la presenza di un sottotetto, con altezze comprese tra 0,40 m e 1,80 m, accessibile dal retro cucina mediante scala in ferro;
- garage posto al piano seminterrato.

Completa la proprietà una corte comune indivisa.

Lo stato conservativo delle unità immobiliari costituenti l'intero lotto risulta sufficiente/discreto, esige a piacimento interventi di ammodernamento degli impianti e delle finiture.

**Destinazione urbanistica:**

Nel R.U.E. \_ Regolamento Urbanistico Edilizio: approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 19/10/2021, l'immobile è identificato nella Zona Ambiti Urbani Consolidati e Ambiti da riqualificare AC1 "Residenziale Saturata" (Art. 2.2.7 delle NTA del RUE). La corte pertinenziale rientra nella Zona di rischio Idraulica "Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4 delle NTA del PTCP) nonché nell'Ambito di Territorio Rurale "AVA – Aree di valore naturale ed ambientale".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>SUB. 1</b>				
Abitativo PT	Sup. reale lorda	38,95	1,00	38,95
<b>SUB. 2</b>				
Abitativo PT	Sup. reale lorda	106,60	1,00	106,60
Portico PT	Sup. reale lorda	12,61	0,35	4,41
Terrazzo PT	Sup. reale lorda	21,20	0,30	6,36
Accessori PS1	Sup. reale lorda	68,41	0,50	34,20
Sottotetto (h >1,50 m)	Sup. reale lorda	28,21	0,25	7,05
<b>SUB. 5</b>				
Autorimessa e Cantina PS1	Sup. reale lorda	77,15	0,50	38,57
Corte comune	Sup. reale lorda	145,55	0,10	14,55
Corte comune (eccedenza)	Sup. reale lorda	624,45	0,02	12,48
				<b>263,18</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

#### ***Fg. 15 p.lla 315 sub. 1***

##### Caratteristiche strutturali:

*Scale esterne:*

tipologia: a rampa unica, materiale: muratura con rivestimento in piastrelle di marmo condizioni: sufficienti

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia finestra \_ finestra interna a doppia anta a battente con montante in legno e vetro / finestra esterna a doppia anta a battente con montante in alluminio e vetro, protezione: tapparella in PVC, condizioni: scarse;

*Infissi interni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno / legno con inserti in vetro, condizioni: discrete;

*Pavim. Interna:*

materiale: misto – mattonelle in grès nella cucina, nel disimpegno e nel bagno, parquet nella camera - condizioni: sufficienti;

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido, condizioni: discrete;

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia porta \_ porta interna/porta finestra ad anta singola a battente con montante in legno e vetro / porta esterna ad anta singola a battente con montante in alluminio e vetro, protezione: tapparella in PVC ed inferriata, condizioni: sufficienti.

#### ***Fg. 15 p.lla 315 sub. 2***

##### Caratteristiche strutturali:

*Scale esterne:*

tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, condizioni: sufficienti

*Scale interne:*

tipologia: a rampa unica autoportanti, materiale: ferro, condizioni: sufficienti;

*Terrazzo:*

materiale: muratura con pavimentazione in piastrelle di grès, parapetti in muratura e ringhiera, condizioni: discrete;

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia finestra \_ finestra interna a doppia anta a battente con montante in legno e vetro / finestra esterna a doppia anta a battente con montante in alluminio e vetro, protezione: tapparella in PVC (solo all'interno del bagno anche inferriata), condizioni: scarse;

*Infissi interni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno / legno con inserti in vetro, condizioni: discrete;

*Pavim. Interna:*

materiale misto: Al piano terra mattonelle in grès nella cucina, nel disimpegno e nel bagno, parquet nelle camere. Condizioni: sufficienti; al Piano Seminterrato mattonelle in grès, condizioni: scarse; al Piano Sottotetto in parte piastrelle di grès e in parte in battuto di cemento, condizioni: scarse

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido, condizioni: discrete;

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente con montante in legno ed inserti in vetro, condizioni: discrete.

**Fig. 15 p.lla 315 sub. 5****Componenti edilizie e costruttive:***Infissi esterni:*

tipologia: vasistas in alluminio e vetro, protezione: inferriata, condizioni: sufficienti;

*Portone di ingresso:*

tipologia: basculante in alluminio, condizioni: sufficienti;

*Pavim. Interna:*

materiale: mattonelle in grès, condizioni: sufficienti;

**Impianti dell'intero Lotto:***Termico:*

tipologia: Caldaia Argo a gasolio collegata a Stufa economica a legna per funzionamento combinato, conduttori: termosifoni in ghisa.

*Fotovoltaico:*

moduli monocristallini del tipo ISF – ISOFOTON dim. (1,667 x 0,994 x 0,045) m e peso 15 kg – Potenza complessiva 6 KW.

25

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

<b>PIANO TERRA SUB. 1</b>	<b>Sup. Netta mq</b>	<b>Altezza mt</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Cucina	13,76	3,00	Nord/Est	Sufficiente
Camera 1	14,25	3,00	Nord/Est	Sufficiente
Disimpegno	1,90	3,00	-	Sufficiente
Bagno	3,83	3,00	Nord/Est	Sufficiente
<b>PIANO TERRA SUB. 2</b>	<b>Sup. Netta mq</b>	<b>Altezza mt</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Portico	12,61	-	Nord/Ovest	Discrete
Ingresso	6,40	3,00	Nord/Ovest	Discrete
Sala	17,80	3,00	Nord/Ovest	Discrete
Cucina	12,00	3,00	Nord/Ovest	Discrete
Retro-cucina	4,78	3,00	-	Discrete
Disimpegno	12,00	3,00	-	Discrete
Camera 1	14,30	3,00	Sud/Est	Discrete
Camera 2	13,50	3,00	Est	Discrete
Bagno	4,89	3,00	Sud/Est	Discrete
Terrazzo	21,20	-	Sud-Est	Discrete
Vano scale	3,41	-		Discrete
<b>PIANO INTERRATO SUB. 2</b>	<b>Sup. Netta mq</b>	<b>Altezza mt</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Sgombero/Lavanderia	47,18	2,15	Nord/Ovest	Scarse
Vano Caldaia	7,64	2,20	Sud/Est	Scarse
<b>PIANO SOTTOTETTO SUB. 2</b>	<b>Sup. Netta mq</b>	<b>Altezza mt</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Sottotetto h<1,50 m	93,10	0,40 < 1,50	-	Scarse
Sottotetto h>1,50 m	22,70	1,50 < 1,80	-	Scarse
<b>PIANO INTERRATO SUB. 5</b>	<b>Sup. Netta mq</b>	<b>Altezza mt</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Garage/Cantina	66,75	2,15	Nord- Est	Scarse

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

Per il Comune di San Giovanni in Marignano, zona “Centrale/Capoluogo”, il secondo rapporto Omi 2023, ultimo disponibile, indica per Abitazioni Civili (in stato conservativo “normale”), valori compresi tra un minimo di € 1.550,00/mq ad un massimo di € 2.300,00/mq.

Il rapporto del Borsino Immobiliare riporta per il Comune di Sa Giovanni in Marignano, zona “Capoluogo”, valori per abitazioni in stabili di fascia media di € 1.844,00/mq (valore medio), € 1.444,00/mq (valore minimo) e € 2.245,00/mq (valore massimo).

Nel libero mercato, immobili simili per epoca di costruzione, tipologia abitativa, dimensioni e finiture, posti in zone limitrofe, sono posti in vendita a prezzi pari a circa 1.500,00/1.600,00 €/mq.

Ai fini della stima delle unità pignorate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento alla posizione in zona centrale a San Giovanni in Marignano, della composizione con ingressi indipendenti, degli accessori, della presenza di un’ampia corte con possibilità di parcheggio e dello stato di manutenzione e conservazione, tenuto altresì conto della presenza dell’impianto fotovoltaico, nonché delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotterà un valore medio di € 1.550,00/mq.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di San Giovanni in Marignano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare.

**8.3. Valutazione corpi****A. Porzione di edificio: n. 2 u.i. e garage**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>SUB. 1</b>			
Abitativo PT	38,95	€ 1.550,00	€ 60.372,50
<b>SUB. 2</b>			
Abitativo PT	106,60	€ 1.550,00	€ 165.230,00
Portico PT	4,41	€ 1.550,00	€ 6.835,50
Terrazzo PT	6,36	€ 1.550,00	€ 9.858,00
Accessori PS1	34,20	€ 1.550,00	€ 53.010,00
Sottotetto (h >1,50 m)	7,05	€ 1.550,00	€ 10.927,50
<b>SUB. 5</b>			
Autorimessa e Cantina PS1	38,57	€ 1.550,00	€ 59.783,50

Giudice Dr.ssa Bocchini Letizia  
Curatore/Custode Avv. Battistini Massimo  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Corte comune	14,55	€ 1.550,00	€ 22.552,50
Corte comune (eccedenza)	12,48	€ 1.550,00	€ 19.344,00
	<b>263,17</b>		<b>€ 407.913,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 407.913,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 407.913,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	<b>€ 407.913,50</b>

27

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Porzione di edificio n. 2 U.I. e garage</b>	263,17	€ 407.913,50	<b>€ 407.913,50</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 40.791,35**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**370.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 27/27 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito  
Dr. Agr. Roberta Pattini

Giudice Dr.ssa Bocchini Letizia  
Curatore/Custode Avv. Battistini Massimo  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini