
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Fallimento

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000291/22**

Giudice Delegato [REDACTED]
Curatore Dr.ssa Chiara Clementi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice [REDACTED]
Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

**Beni in San Giovanni In Marignano (Rimini) Via Marignano 11/F
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato da cielo a terra del tipo a schiera ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione, con piccolo scoperto, sito in San Giovanni In Marignano (Rimini), frazione capoluogo, Via Marignano 11/F.

Composto da soggiorno, cucina e wc al piano terra per una consistenza lorda totale di circa 51 mq incluso accessorio indiretto (sottoscala), e da disimpegno, due camere e wc al primo piano di circa 43 mq inclusi circa 5 mq di sala esterna. Scoperto esclusivo di circa 125 mq.

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: foglio 5 mappale 211 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, vani 6, piano T-1, - rendita: € 334,66.
Coerenze: l'intera consistenza, incluse le particelle del Catasto Terreni, confina con corpo mapp. 195, 196, 209, 197, 210, 214, 215, torrente Ventena, salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: foglio 5 mappale 213 qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 0.00.37, - Reddito Agrario: € 0,01, - reddito dominicale: € 0,02.
- Terreni: foglio 5 mappale 237 qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 0.00.05, Reddito Agrario: € 0,01, - Reddito Dominicale: € 0,02.
- Terreni: foglio 5 mappale 238 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.00.26, - Reddito Agrario: € 0,18, - Reddito Dominicale: € 0,22.
- Terreni: foglio 2 mappale 211 qualità Ente urbano, superficie catastale 0.01.11.

Le visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale sono allegate al numero 2.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-478258-2023 rilasciato il 28/9/2023 con scadenza il 28/9/2033 colloca l'unità immobiliare in classe energetica G (allegato 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, produttive; i principali centri limitrofi sono Cattolica, Riccione, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del fiume Conca, le attrazioni storiche presenti sono: monumenti di San Giovanni in Marignano.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di

██████████
██████████ **contro** ██████████ a firma di notar ██████████

in data 26/11/2014 ai nn. 30329/13352, iscritto a Rimini in data 27/11/2014 Rp 2510, Rg 15207

importo ipoteca: € 215.000,00

importo capitale: € 107.600,00

domicilio ipotecario eletto in ██████████

Grava l'abitazione foglio 5 mapp 211 e i terreni F 5 mapp 213, 237, 238, 211.

Annotata di erogazione a saldo il 13/11/2015 Rp 2684, Rg 14134.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di ██████████

██████████ **contro** ██████████ a firma di Tribunale di Rimini in data 15/05/2017 ai nn. 913, iscritto a Rimini in data 28/02/2018 Rp 429, Rg 2450

importo ipoteca: € 15.000,00

importo capitale: € 11.436,25

Domicilio ipotecario eletto in ██████████

Grava l'abitazione foglio 5 mapp 211 e i terreni F 5 mapp 213, 237, 238 indicati all'unità negoziale numero 1.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di ██████████ **contro**

██████████ a firma di Tribunale di Rimini in data 14/09/2015 ai nn. 239/2015, iscritto a Rimini in data 02/07/2018 Rp 1514, Rg 8338

importo ipoteca: € 34.000,00

importo capitale: € 17.055,69

Domicilio ipotecario eletto presso ██████████

Grava l'abitazione foglio 5 mapp 211 e i terreni F 5 mapp 213, 237, 238.

Giudice ██████████

Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Giudice di Pace in data 06/06/2018 ai nn. 687/2018, iscritto a Rimini in data 07/05/2019 ai nn. Rp 1057, Rg 6651

importo ipoteca: € 5.000,00

importo capitale: € 3.122,50

Domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED]

Grava l'abitazione foglio 5 mapp 211 e i terreni F 5 mapp 213, 237, 238.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Rimini in data 05/12/2022 ai nn. 33/2022, trascritto a Rimini in data 17/02/2023 Rp 1658, Rg 2393 - Grava l'abitazione foglio 5 mapp 211 e i terreni F 5 mapp 213, 237, 238.

Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Rimini in data 05/12/2022 ai nn. 33/2022, trascritto a Rimini in data 08/06/2026 Rp 6035, Rg 8465 - Grava l'abitazione foglio 5 mapp 211 sub 1 e i terreni F 5 mapp 213, 237, 238. Risulta al quadro D che la sentenza di fallimento n. 33/2022 del 5/12/2022 trascritta il 17/02/23 reg. part. 1658 a seguito dell'aggiornamento catastale dell'immobile sito in San Giovanni in Marignano al CF Foglio 5 parti. 211 cat. A/3 è ora identificato al Fg. 5 particella 211 sub 1 cat. A/3. Si procede pertanto nuovamente con la trascrizione della sentenza di fallimento così da allineare la pubblicità immobiliare alle attuali risultanze catastali dell'immobile, fermo restando le altre unità.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.505,00 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 Rp 2510	215.000,00 €		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale Rp 429	15.000,00 €	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale Rp 1514	34.000,00 €	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00

Giudice [REDACTED]
Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

ipoteca giudiziale Rp 1057	5.000,00 €	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
sentenza dichiarativa di fallimento		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
sentenza dichiarativa di fallimento		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.505,00

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 aggiornato al 07/05/2026 e le note di iscrizione e trascrizione delle formalità sono allegate al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano terra si riscontra un'inversione della distribuzione dei locali, ovvero l'attuale cucina è al posto ove era previsto il soggiorno e l'attuale soggiorno si trova al posto della prevista cucina; una dimensione dei lati della cucina e del soggiorno eccede del 20 per cento le previste tolleranze; nell'accessorio sottoscala si riscontra una riduzione della larghezza dovuta alla realizzazione di una controparete adiacente al soggiorno e alla cucina; anche la porta di accesso risulta più stretta di circa 18 cm e leggermente traslata; nell'attuale cucina è stata realizzata una scala di tipo leggero e prefabbricata per accedere al primo piano dall'interno mediante foro nel primo solaio fuori terra; al primo piano si riscontrano due dimensioni delle pareti interne eccedenti le tolleranze presumibilmente a causa dei fuorisquadro degli ambienti; la finestra della camera al primo piano posta a nord est risulta difforme ovvero traslata di circa 30-40 cm e leggermente più stretta; sempre al primo piano si ha la stessa difformità per la porta di accesso dalla scala esterna, traslata di circa 10 cm e ampliata da cm 80 a cm 90; nella sezione A-A dell'elaborato di progetto è indicata un'altezza al piano terra di 2,20 metri mentre nella sezione B-B (locali a nord-est) risulta di m 2,25; da rilievo tali altezze risultano invertite, ossia nell'attuale cucina (sezione A-A) si hanno 2,25 metri e nell'attuale soggiorno (sezione B-B) si hanno 2,21 metri; al primo piano le altezze indicate nella sezione A-A risultano nelle tolleranze mentre l'altezza minima indicata nella sezione B-B di 2,13 metri risulta essere 2,03 metri; tale differenza eccede la tolleranza. Inoltre nella parete di fondo della sezione B/B sono rappresentate due nicchie ma quella di destra risulta chiusa, come si evince dalla relativa pianta dell'elaborato e quella di sinistra è traslata verso l'alto di circa 20 cm per la parte bassa e di 10 cm per la parte alta; nella sezione A-A si riscontra un lieve abbassamento della pavimentazione e un innalzamento del solaio di copertura inerente al disimpegno per accedere al w.c. del piano terra; l'altezza riscontrata è di 2,72 metri.

Le verifiche di conformità sono state eseguite sulla base delle pratiche edilizie presenti negli archivi comunali e fornite dal Comune di San Giovanni in Marignano. Si precisa che gli immobili di cui si tratta 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.

Le verifiche del rilievo sismico delle difformità esistenti sono state esaminate dall'ing. [REDACTED] ausiliario del sottoscritto, il quale ha reso la relazione che si allega al numero 8 e alla quale si rinvia integralmente per quanto qui non riportato. Eseguite le necessarie verifiche l'ing. [REDACTED] conclude quanto segue: *“La presenza di errori evidenti nella rappresentazione del progetto presentato nell'anno 2012, risulta inequivocabile. Rettificata la corretta posizione delle murature portanti, le misure tornano compatibili con lo stato di fatto e differenze di misurazione contenute entro il 2%.*

Parimenti, le indicazioni delle altezze sono da considerarsi nella maggior parte dei casi male indicate. Nella eventualità considerata per la sez. A-A si avrebbe addirittura un abbassamento della quota di gronda, con miglioramento delle spinte sismiche per la diminuita altezza.

La realizzazione dell'asola nel solaio di copertura del piano Terra e l'inserimento di una scala leggera sono opere previste in IPRIPI ex L.R. n. 19 del 2008, e sono quindi regolarizzabili presentando una sanatoria edilizia al Comune.

Dal punto di vista strutturale non sussistono quindi abusi gravi o difformità tali da impedire l'uso abitativo, salvo la necessaria regolarizzazione per renderlo totalmente conforme”. Il presumibile costo della regolarizzazione sismica è preventivabile in Euro 2.000,00 oltre spese, importo che deve in ogni caso essere verificato presso il Comune di San Giovanni in Marignano.

La possibilità di regolarizzare le difformità sopra evidenziate è da ritenersi puramente indicativa e andrà comunque concordata con gli uffici comunali 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 inerenti ogni elemento diverso dalle uu.ii. oggetto di stima.

4.3.2. Conformità catastale:

Su incarico della procedura il sottoscritto ha provveduto redigere Tipo Mappale e Docfa successivamente all'atto di compravendita del 13/3/26 per la regolarizzazione catastale del fabbricato.

Riguardo allo scoperto circostante si segnala che parte delle recinzioni esistenti e del cancello d'ingresso insistono su proprietà di terzi; in particolare circa il 50 per cento dell'estensione del cancello d'ingresso insiste sulla particella 209, Ente Urbano al Catasto Terreni ma con tale identificativo priva di corrispondenza al Catasto Fabbricati, nella realtà costituita dallo stradello di accesso a tutte le unità che compongono il ghetto e definito passaggio comune nella planimetria del 1939. Una porzione di detta particella 209, sulla quale si trova anche parte della pavimentazione in piastrelle esterna all'edificio, si incunea nell'attuale area recintata e si trova nel possesso senza titolo dell'unità abitativa oggetto di stima. Un'ulteriore parte del cortile che oggi appare delimitato da siepe con recinzione, insiste sulle particelle adiacenti identificate dai mappali 195, 196 215 e si trova pertanto nel possesso senza

titolo dell'unità immobiliare oggetto di stima. All'interno della recinzione esistente si trova anche una porzione del demanio fluviale.

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:

Atto 2014 - [REDACTED] proprietario dal 26/11/2014 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notar [REDACTED] in data 26/11/2014 ai nn. 30328/13351 trascritto a Rimini in data 27/11/2014 Rp 10245 (allegato 4). L'immobile compravenduto è così descritto nell'atto di cui sopra: fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione sito in comune di San Giovanni in Marignano, Via Marignano n. 9, con annessa tra coperto e scoperto pertinenziale, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 138, distinta al catasto terreni al foglio 5 particelle: 211 ente urbano mq 70, 213 della superficie di mq 37, 237 della superficie di metri quadrati 5, 238 della superficie di metri quadrati 26.

All'art. 2 di detto atto la parte venditrice dichiara che coma da suo atto di acquisto a rogito notaio [REDACTED] di Fano in data 24 settembre 2012 rep. N. 76151/35439, registrato a Fano il 2 ottobre 2012 al n. 6012 serie 1T e trascritto a Rimini il 3 ottobre 2012 all'art. 8638, e prima di lui i suoi danti causa, ha il possesso continuo e indisturbato da oltre venti anni del frustolo di terreno pertinenziale alle sopra indicate particelle, distinto al Catasto terreni di detto comune al Foglio 5 particella 212 ed in tale possesso immette la parte acquirente, si precisa inoltre che l'originario dante causa signor [REDACTED] nato in Brasile il 11 giugno 1913, con atto notaio [REDACTED] di Cattolica in data 14 settembre 1974 rep. 154942 debitamente registrato e trascritto a Rimini il 25 settembre 1974 all'art. 5792, avente ad oggetto il medesimo immobile con terreno oggi venduto, aveva di fatto acquistato anche la proprietà della originaria particella 212, in quanto al cessato catasto il fabbricato era distinto con le particelle 211 e 212, quest'ultima poi fusa con la 211 ed al catasto fabbricati riportata solo la particella 211.

Atto 2026 - [REDACTED] proprietario dal 13/03/2026 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notar [REDACTED] in data 13/03/2026 ai nn. 8250/5776, trascritto a Rimini in data 01/04/2026 ai nn. Rp 3338. Al quadro D della nota di trascrizione (allegato 4) risulta quanto segue: si premette che con atto di compravendita a rogito dott.ssa [REDACTED] notaio in Riccione, in data 26 novembre 2014, rep. n. 30.328/13.351, registrato a Rimini in data 27 novembre 2014 al n.10266 serie 1t e trascritto a Rimini il 27 novembre 2014 all'art.10245, il signor [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] le seguenti unità immobiliari e precisamente:

- casa sita in comune di San Giovanni in Marignano, alla via Marignano n.9, riferita al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 5, particella 211, categoria a/3;
- terreni pertinenziali all'abitazione siti in comune di San Giovanni in Marignano, alla via Marignano n.9, riferiti al Catasto Terreni di detto comune al foglio 5, particelle 213, 238 e 237.

Nel predetto atto la parte venditrice dichiarava di essere nel possesso continuato ed indisturbato da oltre vent'anni del frustolo di terreno pertinenziale ai beni oggetto di vendita identificato in Catasto Terreni del comune di San Giovanni in Marignano con i dati del foglio 5 particella 212 (oggi particella 1372); la particella 212 oggi particella 1372, rappresenta in loco una porzione dell'area circostante il fabbricato abitativo e di fatto in esso integrata.

L'originaria particella 212, per un mero errore materiale commesso dagli uffici catastali all'atto della costituzione del nuovo catasto, non è stata trasferita al nuovo Catasto Edilizio Urbano e pertanto mai inserita nelle successioni nè nelle compravendite che l'hanno riguardata e precisamente:

- nella compravendita si faceva riferimento esclusivamente al possesso della predetta particella da parte dei rispettivi venditori;

- nelle successioni, dapprima di [REDACTED] (deceduto il 17 giugno 1982, giusta denuncia di successione registrata a Roma in data 7 marzo 1990 al n.16 vol.12982) e successivamente di [REDACTED] (deceduta il 15 novembre 2010, giusta denuncia di successione registrata a Roma in data 11 novembre 2011 al n.3781 vol.9990), la particella 212 ora 1372 non era stata inserita.

Le successioni di [REDACTED] sono state integrate entrambe con l'inserimento dell'attuale particella 1372 del foglio 5, come risulta rispettivamente dalle trascrizioni di cui all'art.8338 in data 24 luglio 2025 e all'art.11737 in data 29 ottobre 2025.

L'attuale particella 1372 del foglio 5 nella sua originaria identificazione era pervenuta al signor [REDACTED] in forza di:

- successione in morte della signora [REDACTED] deceduta a San Giovanni in Marignano (RN) in data 26 agosto 1952, (giusta denuncia di successione registrata a Morciano di Romagna l'11 maggio 1956 al n. 50 vol.46 e trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 14 febbraio 1958 all'art. 1573);

- atto di compravendita del dott. [REDACTED] notaio in Cattolica in data 19 agosto 1971, rep.123725/4898, registrato il 26 agosto 1971 al n.528 mod. I vol. 33 e trascritto a Forlì il 30 agosto 1971 all'art.8341;

- atto di compravendita del dott. [REDACTED] notaio in Cattolica in data 14 settembre 1974, rep.154942/7005, registrato il 18 settembre 1974 al n.3148 mod. I e trascritto a Rimini il 25 settembre 1974 all'art.4993. Pertanto la proprietà della stessa era legittimamente pervenuta a [REDACTED] in virtù dei predetti titoli, e solo a causa dell'errore sopra descritto non inserita, dapprima nelle successioni (oggi già integrate) e successivamente negli atti di vendita.

I signori [REDACTED] nella qualità, integrano e rettificano il contenuto dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] notaio in Riccione, in data 26 novembre 2014, rep. n.30.328/13.351, avente ad oggetto il trasferimento a titolo oneroso in favore del signor [REDACTED] del diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui in premessa, nei termini di seguito indicati.

È compresa nella vendita la piena ed esclusiva proprietà del frustolo di terreno pertinenziale al fabbricato distinto in catasto con i dati del foglio 211 e precisamente:

- l'area urbana di mq.41 distinta al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni con i dati del foglio 5 particella 1372, via Marignano n.11/f, piano T, mq.41, categoria F1 e per duplicazione di partita al Catasto Terreni del comune di San Giovanni in

Giudice [REDACTED]

Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Marignano (RN) con i dati del foglio 5 particella 1372, ente urbano, di are ca 00:41.
Confini: 211, 213 e 238.

6.2 Precedenti proprietari:

all'art.8338 in data 24 luglio 2025 proprietario da data antecedente il ventennio al 17/06/1982, integrata con l'inserimento dell'attuale particella 1372 del foglio 5 (già particella 212), come risulta dalla trascrizione di cui all'art.8338 in data 24 luglio 2025. e all'art.11737 in data 29 ottobre 2025.

per la quota di 2/6, ciascuno per la quota di 1/6 all'art.11737 in data 29 ottobre 2025 proprietario dal 17/06/1982 al 15/11/2010 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di notar in data 24/09/2012 ai nn. 76151/35439, trascritto a Rimini in data 03/10/2012 ai nn. Rp 8636, integrata con l'inserimento dell'attuale particella 1372 del foglio 5 (già particella 212), come risulta dalla trascrizione di cui all'art.11737 in data 29 ottobre 2025.

██████████ ciascuno per la quota di 1/4 proprietario dal 15/11/2010 al 24/09/2012 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di notar ██████████ in data 24/09/2012 ai nn. 76151/35439 trascritto a Rimini in data 03/10/2012 ai nn. Art. 8637.

██████████ proprietario dal 24/09/2012 al 26/11/2014 in forza di atto di compravendita a firma di notar ██████████ in data 24/09/2012 ai nn. 76151/35439, trascritto a Rimini in data 03/10/2012 ai nn. Rp 8638 L'atto di compravendita all'art. 1 lettera B) così descrive i terreni venduti: B) terreno pertinenziale all'abitazione di cui al punto A) del presente atto sito in Comune di San Giovanni in Marignano distinto al Catasto Terreni al foglio 5 mappale 213 (omissis), mappale 238 (omissis), mappale 237(omissis).

L'atto di compravendita, qui allegato al numero 4 precisa alla pagina 3 art. 1 che per il nome [REDACTED] al riguardo la parte venditrice dichiara che è in corso richiesta di correzione presentata all'Agenzia del territorio di Rimini in data 20 settembre 2012.

L'atto di compravendita precisa alla pagina 7 art. 7 che è nel possesso continuato ed indisturbato da oltre venti anni del frustolo di terreno pertinenziale ai beni acquistati ai punti A) e B) del presente atto distinto al catasto terreni del Comune di San Giovanni in Marignano al foglio 5 mappale 212.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 131/2012 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'organizzazione degli spazi interni del primo piano, ricavando un wc, nella modifica di alcune aperture interne del piano terra, nel ripristino di intonaco interno ed esterno, nel rifacimento di sottofondi, pavimenti e nell'adeguamento degli impianti tecnologici. Internamente saranno realizzati tramezzi con forati da 8 cm, intonacati e rifiniti con tinteggiatura a tempera. Pavimenti e rivestimenti saranno in ceramica,

Giudice [REDACTED]
Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

infissi con persiane in legno. intestata a [REDACTED] D.I.A. presentata in data 22/11/2012- n. prot. 17055.

L'edificio non dispone di certificato di abitabilità.

Descrizione **casa a schiera con piccolo scoperto** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 fabbricato da cielo a terra del tipo a schiera ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione, con piccolo scoperto, sito in San Giovanni In Marignano (Rimini), frazione capoluogo, Via Marignano 11/F. L'edificio è stato costruito ante 1967 e oggetto di manutenzione straordinaria nel 2012.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera 28/12/2015 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) l'immobile è identificato nella zona G Ghetti - G11. Consta dal CDU rilasciato dal Comune di San Giovanni in Marignano il 24/5/23 Cert. N. 19/2023 (allegato 6) e successivamente dal CDU rilasciato il 09/02/2026 Cert. N. 7/2026 (allegato 7) la seguente destinazione urbanistica:

cs2-Ghetti rurali g11 (art. 2.2.3)

· ristrutturazione edilizia (art. 9.5)

· ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (art. 9.6)

aree esondabili (Ptcp art. 2.3)

sistema forestale boschivo (Ptcp, Art. 5.1)

· dtl1-verde pubblico attrezzato (art. 2.2.41)

· invasi di alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua (Ptcp, art. 2.2)

· aree esondabili (Ptcp, art. 2.3)

· zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Ptcp, art. 5.4)

· perimetro del territorio urbanizzato

Con le seguenti tutele e vincoli ambientali:

· aree di ricarica indiretta della falda - ari (art. 3.5 del Ptcp)

· aree esondabili (art. 2.3 del Ptcp)

· zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del ptcp)

invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua (art. 2.2 del Ptcp)

· sistema forestale boschivo (art. 5.1 del Ptcp)

aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche - coperture (art. 4.3 del PTCP)

depositi alluvionali terrazzati del III ordine

In data 28/12/2015 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) nel quale l'area in oggetto è identificata: G1 GHETTI - G11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al PT	Sup. reale lorda	45,93	1,00	45,93
accessorio indiretto (sottoscala)	Sup. reale lorda	5,73	0,25	1,43
abitazione primo piano	Sup. reale lorda	36,92	1,00	36,92
scala esterna	Sup. reale lorda	5,87	0,30	1,76
scoperto	Sup. catastale	127,00	0,10	12,70
	Sup. reale lorda	221,45		98,74

Caratteristiche descrittive:

Giudice [REDACTED]

Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Caratteristiche strutturali:*Strutture verticali:*

materiale: muratura.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno.

Componenti edilizie e costruttive:*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto.

Infissi esterni:

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: non presenti al primo piano.

Pareti esterne:

coibentazione: assente rivestimento: leggero strato di intonaco distaccato in più punti.

Note: In più punti sono presenti lesioni verticali; il corpo costituente prolungamento del wc è parzialmente distaccato dall'edificio principale.

Intonaci e tinteggiature sono degradati in più punti, e in particolare al piano terra, da infiltrazioni di acque dalla copertura e da risalite di umidità dal terreno, con formazione di muffe e ammaloramenti di intonaci e rivestimenti

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: piastrelle in gres nell'immediato intorno dell'edificio, condizioni: buone.

Scale:

all'interno è stata realizzata scala in legno leggera prefabbricata in legno senza titolo abilitativo di collegamento al P1. La scala e l'apertura nel solaio del P1 sono prive di parapetto; occorre prestare attenzione durante le visite.

Impianti:*Ascensore:*

tipologia: non presente.

Condizionamento:

tipologia: non presente.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, conformità: non presente nella pratica edilizia - non in funzione.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, conformità: non presente nella pratica edilizia.

Termico:

è presente la centrale termica situata nel sottoscala e nella corte è visibile un coperchio che potrebbe indicare la presenza di bombolone di gas; nella pratica edilizia non risulta nulla dell'impianto termico che non appare in funzione. diffusori: termosifoni in acciaio, conformità: non presente nella pratica edilizia.

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

piano T	sup netta	altezza
soggiorno	15,28	2,21
disimpegno	1,72	2,72
cucina	7,73	2,25
wc	4,00	2,07

Giudice

Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi

Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

ripostiglio (sottoscala)	1,97	max 2,08
totale PT	30,70	
piano 1	sup netta	altezza
camera	11,06	max 3,15
disimpegno	2,19	2,04
bagno	4,64	max 3,15
camera*	8,77	max 2,76
scala esterna	5,87	
totale P1	32,53	

*al netto del vuoto scala interna

La documentazione fotografica è allegata al numero 1. Mobili, arredi, attrezzature e oggetti diversi ivi rappresentati non sono oggetto di vendita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato: l'immobile oggetto di stima è ubicato in San Giovanni in Marignano, capoluogo, zona Omi centrale (codice Omi B1).

L'immobile ha destinazione abitativa, con piccola corte esclusiva e privo di box auto, di tipo unifamiliare su due livelli (Terra e Primo), di vecchissima costruzione e oggetto di manutenzione straordinaria negli anni 2012 - 2013. L'edificio è del tipo a schiera e fa parte di un antico ghetto di antica costruzione e originariamente edificato ai margini del Centro Storico e in adiacenza al Torrente Ventena, ora parte di un comprensorio abitativo ove edifici mono/bi familiari sono frammisti a fabbricati pluripiano di epoche e tipologie eterogenee.

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'usato (concorrenza monopolistica).

Il mercato immobiliare per la piazza di San Giovanni in Marignano è in fase di espansione, registrando su base annua (aprile 2025 - aprile 2026) un incremento delle quotazioni del 4,10 per cento (fonte: Immobiliare.it).

Criterio di stima, analisi di mercato e calcoli estimali: La stima viene svolta con criterio sintetico comparativo, avendo innanzitutto effettuato l'indagine presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati, esplorando il periodo gennaio 2022 – gennaio 2026 (ultimo disponibile) e prendendo in esame la zona limitrofa all'oggetto della stima (d'ora innanzi *subject*) evidenziata in azzurro nell'immagine a lato.



Dall'indagine sono emersi quattro contratti di compravendita aventi per oggetto appartamenti della medesima classe

Giudice [REDACTED]
Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

dimensionale del *subject* i cui dati sono riportati nella tabella che segue.

mapp	data	prezzo	mq	€/mq
F5 mapp 507	nov-22	220.000,00 €	99	2.222,22 €
F5 mapp 794	mag-25	215.000,00 €	119,5	1.799,16 €
F10 mapp 462	giu-25	170.000,00 €	94	1.808,51 €
F10 mapp 462	feb-26	160.000,00 €	94	1.702,13 €

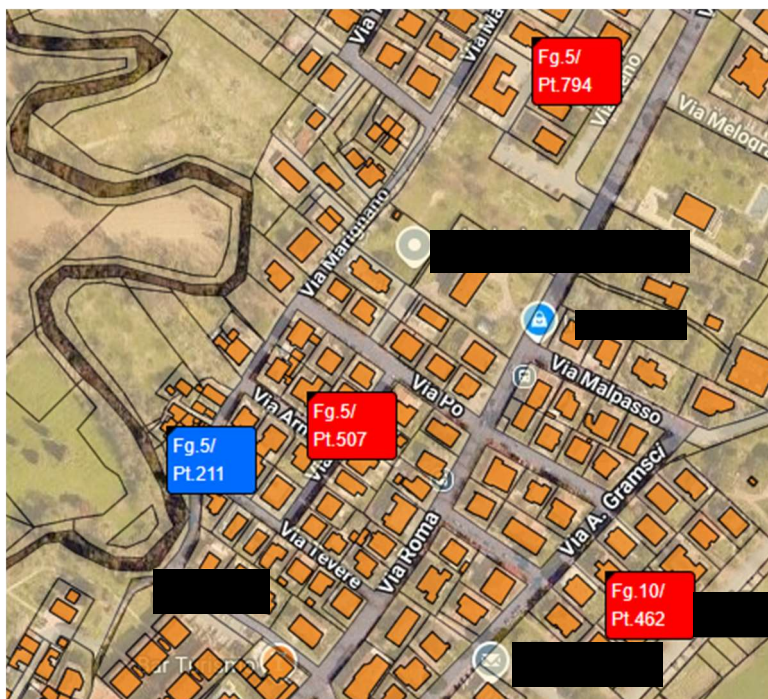
Trattandosi di compravendite verificatesi nell'arco temporale di un triennio, i valori di acquisto sono stati omogeneizzati temporalmente all'attualità sulla base dell'indice Istat e dell'andamento del mercato immobiliare. La tabella di calcolo dell'indice di variazione del mercato immobiliare (fonte Immobiliare.it), è riportata di seguito

data	€/mq immob.it	diff	diff%
apr-26	1.828,00 €		
nov-22	1.761,00 €	67,00 €	0,038047
mag-25	1.785,00 €	43,00 €	0,02409
giu-25	1.787,00 €	41,00 €	0,022943
feb-26	1.744,00 €	84,00 €	0,048165

Il calcolo dei valori unitari omogeneizzati temporalmente è esposto nella tabella che segue.

n° id	mapp	data	prezzo	indice Istat	prezzo rivalutato	indice merc	prezzo rivalutato	mq	€/mq riv
1	F5 mapp 507	nov-22	220.000,00 €	1,045	229.900,00 €	1,038046564	238.646,91 €	99	2.410,57 €
2	F5 mapp 794	mag-25	215.000,00 €	1,017	218.655,00 €	1,024089636	223.922,32 €	119,5	1.873,83 €
3	F10 mapp 462	giu-25	170.000,00 €	1,016	172.720,00 €	1,022943481	176.682,80 €	94	1.879,60 €
4	F10 mapp 462	feb-26	160.000,00 €	1,006	160.960,00 €	1,048165138	168.712,66 €	94	1.794,82 €

Nella figura sotto (da Formaps), le etichette rosse individuano la posizione dei comparabili e l'etichetta blu il *subject*.



Giudice [REDACTED]
 Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
 Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Comparabile 1 [REDACTED]



Il comparabile 1 è stato acquistato con atto del notaio [REDACTED] rep. 45117/23069 del 4 novembre 2022, trascritto a Rimini il 22/11/2022 art. 12547 ed è costituito da un appartamento di 84 mq ai piani 1 e S1 con due posti auto coperti per una consistenza commerciale totale di 99 mq, e fa parte di un edificio edificato nel 1967 e

successivamente ristrutturato e ampliato nel 2013, classe energetica B, buone condizioni.

Comparabile 2 [REDACTED]



Il comparabile 2 è stato acquistato con atto del notaio [REDACTED] rep. 1642/1381 del 22 maggio 2025, trascritto a Rimini il 04/06/2025 art. 6062 ed è costituito da un appartamento di 106 mq ai piani 2 e 3 con cantina di 7 mq e garage di 16 mq, per una consistenza commerciale totale di 119,5 mq, e fa parte di un edificio edificato nel 1988 e successivamente oggetto di manutenzione delle facciate nel 2014,

classe energetica E, buone condizioni.

Comparabile 3 [REDACTED]



Il comparabile 3 è stato acquistato con atto del notaio [REDACTED] rep. 6078/4949 del 5 giugno 2025, trascritto a Rimini il 06/06/2025 art. 6186 ed è costituito da un appartamento di 83 mq al piano terra con garage per una consistenza commerciale totale di 94 mq, e fa parte di un edificio edificato nel 1989, classe energetica E, buone condizioni.

Comparabile 4



Il comparabile 4 3 è stato acquistato con atto del notaio [redacted] rep. 45224/20721 del 24 febbraio 2026, trascritto a Rimini il 25/02/2026 art. 1811 ed è costituito da un appartamento di 83 mq al piano 1 con garage per una consistenza commerciale totale di 94 mq, e fa parte di un edificio edificato nel 1989, classe energetica E, buone condizioni.

I valori unitari dei comparabili trovano riscontro nelle fonti generali del mercato. Il secondo rapporto 2025 dell'Omi indica per la zona centrale del comune di San Giovanni in Marignano valori dell'edilizia economica (A/3) compresi tra 1.450,00 e 1.800,00 Euro al metro quadrato. Borsino Immobiliare riporta per la stessa zona valori compresi tra 1.733,00 e 2.689,00 Euro al metro quadrato per immobili di prima fascia e tra 1.420,00 e 1.870,00 per quelli di seconda fascia.

I valori unitari sono quindi stati omogeneizzati considerando i seguenti parametri:

- condizioni: i comparabili si trovano in buone condizioni rispetto al *subject* (indice 0,8);
- tipologia: la tipologia appartamento presenta una domanda potenziale più ampia di un edificio a schiera su due piani privo di ascensore (indice 0,95);
- classe energetica: tutti i comparabili presentano classe energetica migliore del *subject* (indice 0,8 per il comparabile 1, classe B, indice 0,9 per i comparabili restanti classe E);
- vista: l'affaccio del *subject* sullo spazio rurale e sul torrente presenta una maggiore gradevolezza dei comparabili affacciati su strada (indice 1,15);
- rumore/traffico: la posizione retrostante rispetto alla strada rende migliore la condizione del *subject* rispetto a quella dei comparabili (indice 1,05 per quelli con affaccio sulle vie di minore traffico e 1,15 per quelli su via Gramsci);
- anno di costruzione: il *subject* è di costruzione alquanto più risalente rispetto a tutti i comparabili (indice da 0,9 a 0,85).

Il calcolo dei valori omogeneizzati è riportato nella tabella che segue.

n° comp	catasto	indirizzo	€ tot	mq	condizioni	tipologia	classe energet	vista	rumore / traffico	anno	coeff totale	valore omogeneizzato	€/mq
1	F5 mapp 507	Via Arno 2	151.866,21 €	99	0,8	0,95	0,8	1,15	1,05	0,9	0,66074	100.344,69 €	1.013,58 €
2	F5 mapp 794	Via Marignano 30	223.922,32 €	119	0,8	0,95	0,9	1,15	1,05	0,85	0,70204	157.202,54 €	1.321,03 €
3	F10 mapp 462	Via Gramsci 44	176.682,80 €	94	0,8	0,95	0,9	1,15	1,15	0,85	0,76890	135.851,67 €	1.445,23 €
4	F10 mapp 462	Via Gramsci 44	168.712,66 €	94	0,8	0,95	0,9	1,15	1,15	0,85	0,76890	129.723,42 €	1.380,04 €

Alla luce dell'analisi svolta e delle caratteristiche del *subject*, si adatterà pertanto per la stima l'importo della media ponderata dei valori sopra esposti arrotondato a 1.300,00 Euro al metro quadrato.

Giudice [redacted]
Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

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: Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Omi, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi**A. casa a schiera con piccolo scoperto**

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
abitazione al PT	45,93	€ 1.300,00	€ 59.709,00
accessorio indiretto (sottoscala)	1,43	€ 1.300,00	€ 1.859,00
abitazione primo piano	36,92	€ 1.300,00	€ 47.996,00
scala esterna	1,76	€ 1.300,00	€ 2.288,00
scoperto	12,7	€ 1.300,00	€ 16.510,00
	98,74		€ 128.362,00

- Valore corpo:	€ 128.362,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 128.362,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 128.362,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa a schiera con piccolo scoperto	98,74	€ 128.362,00	€ 128.362,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 10% al valore di mercato ex art. 568 Cpc praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per le caratteristiche della vendita coattiva, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 12.836,20**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 115.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/05/2026
Codice documento: F118-22-000291-001

La presente relazione si compone di pagine 17 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale

Giudice [REDACTED]
Curatore/Custode Dr.ssa Chiara Clementi
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

3. documentazione ipotecaria
4. copia atti di provenienza
5. Ape
6. CDU Cert. N. 19/2023
7. CDU Cert. N. 7/2026
8. relazione sismica

“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.”

Dr. agr. Roberto Venturini