

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

...OMISSISS...

contro

...OMISSISS... E ...OMISSISS...

N. Gen. Rep. 101/2023

Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. VACCARINI ROMINA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati
della provincia di Rimini al N. 921
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*

*con studio in Rimini Via Lince n. 32
telefono e fax: 0541-775934
email : albertovandelli@inwind.it*

**Beni in Poggio Torriana (RN) Via delle Cave n.10
Lotto Unico**

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo, eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario, in data 29/04/2024.

Si precisa che in sede di sopralluogo si è accertato che il fabbricato è ubicato al civico 10, che l'accesso al medesimo dalla strada pubblica avviene dalle particelle n.1051 e n.1057 (altra proprietà) su cui è stata costituita servitù di passaggio (vedi punto 4.1. della presente relazione).

Si segnala inoltre la presenza di un pozzo all'interno della corte pertinenziale del fabbricato per il quale non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa. Dalle verifiche urbanistiche eseguite è risultato che la particella 1062 di proprietà dei soggetti esegutati unitamente alla particella n.1058 (di altra proprietà), risultano da cedere gratuitamente al comune quale standard pubblico, al fine di conseguire l'abitabilità del fabbricato. A tal proposito rimarrà onere a carico della parte aggiudicataria concordare con la proprietà della particella 1058 modalità e tempi, nonché attribuzione dei costi conseguenti per la cessione di dette aree al comune.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **abitazione indipendente** al piano seminterrato, terra e primo ubicato a Poggio Torriana in via delle Cave n.10.

L'unità immobiliare è così composta:

Cantina, lavanderia e w.c. al piano seminterrato collegate con scala interna al piano terra, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, camera, camera/ripostiglio, due bagni, due portici al piano terra, piano sottotetto collegato con scala interna ove sono presenti tre ripostigli, è altresì presente una corte pertinenziale, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 292,85 mq.

Identificazione Catastale:

Foglio 4, mappale 1053, subalterno 1, z.c. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 236 mq, escluse aree scoperte 236 mq, piano S1-T-1, rendita: €. 1.229,43.

coerenze: corpo sub.2, corte particella 1053, salvo diversi.

- B.** Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **autorimessa** situata all'interno dell'abitazione indipendente al piano seminterrato, ubicata a Poggio Torriana in via delle Cave n.10.

L'unità immobiliare è così composta da un unico vano di mq. 67,66 accessibile dalla corte pertinenziale, il tutto sviluppa una superficie commerciale di 39,16 mq.

Identificazione Catastale:

Foglio 4, mappale 1053, subalterno 2, z.c. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale totale 77 mq, piano S1, rendita: €. 128,29.

coerenze: corpo sub.1, corte particella 1053, salvo diversi.

Identificazione Catasto Terreni:

partita 1, foglio 4, mappale 1053, qualità ente urbano, superficie catastale 1678 mq.

Coerenze: mappale 1056, 1061,471,482,1052, salvo diversi.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno agricolo** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno posto in area collinare per un totale di 2.726 mq di superficie catastale, è accessibile dalla particella n.1053. L'area si presenta di orografia irregolare, di lieve pendenza, è coltivata a seminativo, sono altresì presenti alcune piante di ulivo. I confini sono definiti solo in parte dalla presenza di recinzione con la particella confinante 482, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

Identificazione Catastale:

Foglio 4, mappale 1052, qualità seminativo, superficie catastale 2278 mq e qualità uliveto, superficie catastale 448mq.

Reddito domenicale €. 3,72, Reddito agrario €. 3,83

Coerenze: mappale 1053, 1055,1056,234,482, 454, salvo diversi.

- D. Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno agricolo** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno posto in area collinare, di 2.333 mq di superficie catastale, è accessibile dalla particella 1052 e 1053. L'area si presenta di orografia irregolare, di lieve pendenza, è adibita in parte uliveto e da vegetazione boschiva. I confini sono parzialmente definiti, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

Identificazione Catastale:

Foglio 4, mappale 234, qualità vigneto, superficie catastale 2.333mq

Reddito domenicale €. 21,09, Reddito agrario €. 21,69

Coerenze: mappale 1052, 454,455,1215,275, 1055, salvo diversi.

- E. Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno di 412 mq di superficie catastale, di fatto trattasi di porzione di strada privata sulla quale unitamente alle particelle 1051 e 1057 (di altra proprietà) insiste servitù di passaggio reciproca. Si precisa che i confini non sono definiti sul posto, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

Identificazione Catastale:

Foglio 4, mappale 1061, qualità vigneto, superficie catastale 412 mq
Reddito dominicale €. 3,72, Reddito agrario €. 3,83
Coerenze: mappale 1053, 164,1062,1057,1056, salvo diversi.

- F. Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno di 86 mq di superficie catastale, è posizionata tra strada pubblica e strada privata, detta particella unitamente alla particella 1058 dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Poggio Torriana quale standard verde pubblico, per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

Identificazione Catastale:

Foglio 4, mappale 1062, qualità vigneto, superficie catastale 86 mq
Reddito dominicale €. 0,78, Reddito agrario €. 0,80
Coerenze: mappale 1061, strada pubblica,1058, salvo diversi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche per appurare la presenza sui luoghi di cui si tratta di eventuali materiali inquinanti o tossico/nocivi.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetria catastale, estratto di mappa catasto terreni e planimetria dello stato di fatto.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Entrambi i debitori risultano liberi da vincoli matrimoniali.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale.

Caratteristiche zone agricole.
limitrofe:

3.STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato nonché le particelle catastali 234,1061,1062 risultano nella disponibilità dei sig.ri ...omississ... e ...omississ... qualità di proprietari, nonché parti esegutate.

Il terreno identificato con la particella 1052 del foglio 4 risulta concesso in locazione (fondi rustici) a favore di ...omississ...con sede legale in ...omississ...P.Iva ...omississ..., con contratto d'affitto in deroga (ex art.45 L.203/82) registrato a Rimini in data 03/03/2020 al n.828 serie III, con durata di 5 anni dal 01/01/2020 al 31/12/2024 con canone annuo di €.50,00.

Allegato n. 5: Certificato Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Servitù di acquedotto a favore della Romagna Acqua S.P.A. a firma del Notaio ...omississ...in data 14/04/1998 Repertorio 6908/2147 trascritto a Rimini in data 30/04/1998 all'art. 3010, insistente sulle particelle 163,234,240,257,258 del foglio 4, Comune di Torriana.
- Atto Unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Torriana a firma del Notaio ...omississ...in data 13/04/1999 e trascritto a Rimini in data 07/05/1999 all'art. 3138, con il quale la proprietà si è obbligata nei confronti del Comune di Torriana a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di parcheggio pubblico, verde e strade di accesso.
- Servitù di passaggio a favore di ...omississ... e ...omississ... su particelle 1051, 1057, 1058 per consentire l'accesso alla particella 1053 e servitù di passaggio a favore di ...omississ... e ...omississ... su particelle 1061 e 1062 per consentire l'accesso alla particella 164, a firma del Notaio ...omississ...in data 10/08/2020 repertorio 7715 trascritto a Rimini in data 12/08/2020 Rp. N.6607, Rg. 9872.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di **...OMISSISS...contro ...omississ... e ...omississ...**, a firma di Notaio ...omississ...in data 03/05/2016 ai nn. 2095/1494 iscritto a Rimini in data 09/05/2016 ai nn. Rp.1099 - Rg.6142
importo ipoteca: €. 270.000,00
importo capitale: €. 135.000,00
Domicilio ipotecario eletto: Savignano sul Rubicone, Corso Perticari 25/27.
- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo condizionato a favore di **...OMISSISS...**
– **...OMISSISS...contro ...omississ... e ...omississ...**, a firma di Notaio ...omississ...in data 07/03/2018 ai nn. 27100/11343 iscritto a Rimini in data 17/12/2018 ai nn. Rp.3003 - Rg.16706
importo ipoteca: €. 600.000,00
importo capitale: €. 300.000,00
Domicilio ipotecario eletto: Savignano sul Rubicone, Corso Perticari 25/27.

Si precisa che la presente nota è stata presentata per reinscrivere l'ipoteca volontaria già iscritta in data 14/03/2008 con Rp. N. 1114 in data 07/03/2008 repertorio 27100/11343 e registrato a Cesena il 12/03/2008 al n.2729.

- Ipoteca giudiziale a favore **...OMISSISS...contro ...omississ...**, a firma ...omississ...in data 04/02/2019 ai nn. 1711/13719 iscritto a Rimini in data 05/2019 ai nn. Rp.263 - Rg.1674
importo ipoteca: €. 57.456,24
importo capitale: €. 28.728,12
Domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre 21.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **...OMISSISS...contro ...omississ... e ...omississ...** a firma del Tribunale di Rimini in data 29/06/2023 ai n. 2016/2023 trascritto a Rimini in data 13/07/2023 ai nn. Rp.7820 - Rg.11122.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 745,28 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.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50 %	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	€ 270.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€. 600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 57.456,24	€ 287,28	€ 94,00	€ 381,28
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 745,28

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

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecatastale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile **non risulta conforme** per le seguenti difformità:

- modifiche delle partizioni interne,
- Mancata realizzazione di cabina armadio nella camera 1, a causa del quale vi è un insufficiente rapporto areo-illuminante e senza il quale la camera 1 perde i requisiti igienico – sanitari diventando di fatto un ripostiglio,
- chiusura porta nella camera 2,
- diversa rappresentazione della scala d'accesso al piano primo (sottotetto),
- realizzazione di vano ripostiglio esterno conseguente alla realizzazione di tamponamento (opera da demolire e ripristinare dello stato dei luoghi),
- canna fumaria nel w.c. della camera 2,
- lievi modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis, comma 1bis, della L.r. 23/2004.

Si precisa che la richiesta di abitabilità n.67/2009 risulta sospesa a causa dell'incompletezza degli adempimenti previsti dal progetto delle opere di urbanizzazione, più precisamente a seguito delle informazioni fornite in data 29/05/2024 dal tecnico comunale (Geom. F.P.) è emerso che per il conseguimento dell'abitabilità occorre procedere con la cessione gratuita al Comune di Poggio Torriana della particella 1062 di proprietà delle parti esegutate e della particella n.1058 di altra proprietà (non oggetto di pignoramento).

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici

Gli oneri, sanzioni e spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia nonché i costi per la rimessa in pristino vengono quantificati indicativamente in euro 5.000,00, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile, costituito da abitazione e autorimessa, risulta corrispondente alle planimetrie catastali presenti all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, fatta eccezione per lievi modifiche all'interno dell'abitazione che non incidono sui parametri reddituali, pertanto non necessita pratica di aggiornamento catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010 art.3, comma e).

Si precisa che i terreni identificati con le particelle n.234, n.1052 e 1061 risultano censiti con qualità e classe non coerenti con lo stato di fatto, pertanto sarà onere della parte aggiudicataria provvedere all'aggiornamento di detti classamenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non esiste condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omississ... nato a Savignano sul Rubicone (RN) il ...omississ..., proprietà per la quota di 1/2
- ...omississ... nata a Rimini (RN) il ...omississ..., proprietà per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omississ...in data 15/07/2005 ai nn. 34825/5556 trascritto a Rimini in data 20/07/2005 al Rp. N. 6596, Rg. N. 12418.

6.2 Precedenti proprietari:

- ...omississ... nato a Borghi (FC) il ...omississ..., comproprietario in regime di comunione dei beni
- ...omississ...nata a Savignano sul Rubicone (RN) il ...omississ..., comproprietario in regime di comunione dei beni, proprietari dal 25/10/1990 al 15/07/2005 in forza all'atto di compravendita a firma del Notaio ...omississ...in data 25/10/1990 ai nn.181228/23189 trascritto a Rimini in data 12/11/1990 al Rg. N. 8859

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.9/2000, pratica edile n. 140/1998, protocollo n.2645, in ditta ...omississ....
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.09/2000, pratica edile n. 489/2002, protocollo n.996, in ditta ...omississ....
- Permesso di costruire per l'attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.24/2005, pratica edile n.541/2003, protocollo n.5484, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- Permesso di costruire per l'attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.23/2008, pratica edile n.73/2008, protocollo n.6387, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- Richiesta di certificato di conformità edilizia n.67/2009, in ditta ...omississ....

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

Descrizione **Abitazione indipendente, Garage e Terreni** di cui ai punti **A, B, C, D, E, F**

A- Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di abitazione indipendente al piano seminterrato, terra e primo ubicato a Poggio Torriana in via delle Cave n.10.

L'unità immobiliare è così composta:

Cantina, lavanderia e w.c. al piano seminterrato collegate con scala interna al piano terra, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, camera, camera/ripostiglio, due bagni, due portici al piano terra, piano sottotetto collegato con scala interna ove sono presenti tre ripostigli, è altresì presente una corte pertinenziale, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 292,85 mq.

B- Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di autorimessa situata all'interno dell'abitazione indipendente al piano seminterrato, ubicata a Poggio Torriana in via delle Cave n.10.

L'unità immobiliare è così composta da un unico vano di mq. 67,66 accessibile dalla corte pertinenziale, il tutto sviluppa una superficie commerciale di 39,16 mq.

C- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno agricolo** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno posto in area collinare per un totale di 2.726 mq di superficie catastale, è accessibile dalla particella n.1053. L'area si presenta di orografia irregolare, di lieve pendenza, è coltivata a seminativo, sono altresì presenti alcune piante di ulivo. I confini sono definiti solo in parte dalla presenza di recinzione con la particella confinante 482, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

D- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno agricolo** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno posto in area collinare, di 2.333 mq di superficie catastale, è accessibile dalla particella 1052 e 1053. L'area si presenta di orografia irregolare, di lieve pendenza, è adibita in parte uliveto e da vegetazione boschiva. I confini sono parzialmente definiti, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

E- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno di 412 mq di superficie catastale, di fatto trattasi di porzione di strada privata sulla quale unitamente alle particelle 1051 e 1057 (di altra proprietà) insiste servitù di passaggio reciproca. Si precisa che i confini non sono definiti sul posto, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

F- Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di **terreno** sito in Poggio Torriana (RN) in via delle Cave n.10.

Il terreno di 86 mq di superficie catastale, è posizionato tra strada pubblica e strada privata, detta particella unitamente alla particella 1058 dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Poggio Torriana quale standard verde pubblico, per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Per l'individuazione dei terreni sopra descritti si allega mappa catastale con la sovrapposizione dell'immagine satellitare.

Destinazione urbanistica:

Particelle n.1053-1061-1062:

Nel Piano Regolatore Generale vigente in forza di approvazione di giunta regionale n.884 del 03/06/1997 e successive varianti, l'immobile è identificato nelle "zone residenziali di completamento sottoposte ad intervento diretto" (art.46 del PRG) e "zone soggette a sistemazione urbanistica" (art.14 del PRG)

Particelle n.234-1052:

Nel Piano Regolatore Generale vigente in forza di approvazione di giunta regionale n.884 del 03/06/1997 e successive varianti, l'immobile è identificato nelle "zona agricola normale" (art.56 e seguenti del PRG).

Più specificamente si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (superficie commerciale).

Stante la presenza di materiali e arredi e la conseguente complessità del rilievo dei vani, le misure si devono intendere suscettibili di margini di tolleranza, le destinazioni indicate sono quelle di fatto rilevate a prescindere della legittimità urbanistica.

Esecuzione Forzata n. 101/2023
...OMISSISS...
contro
...omississ... e ...omississ...

part. 1053 SUBALTERNO 1	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale			
	Cantina	80,20	2,50	S1	buone	112,46	0,50	56,23			
	W.C.1	4,81			buone						
	Lavanderia	10,14			buone						
	Soggiorno/Pranzo	56,21	Hmin = 2,87 Hmax = 3,62	T	buone	159,98	1,00	159,98			
	Cucina	10,80	2,70		buone						
	Camera 1/Ripostiglio	16,87	Hmin = 2,80 Hmax = 3,75		buone						
	W.C. 2	9,13	2,70		buone						
	Camera 2	25,12	2,70		buone						
	W.C.3	5,40	2,70		buone						
	Disimpegno	5,75	2,68		buone						
	Portico 1	10,11			buone				10,11	0,35	3,54
	Portico 2	21,73	Hmin = 2,55 Hmax = 4,02		buone				21,73	0,35	7,61
	Ripostiglio 1/Sottotetto	32,29	Hmin = 0,73 Hmax = 2,64		SOTTOTETTO				buone	96,39	0,35
	Ripostiglio 2/Sottotetto	8,91		buone							
Ripostiglio 3/Sottotetto	40,34	buone									
* Corte Privata	1488,00				25,00	0,10	2,50				
					1.463,00	0,02	29,26				
* la superficie della corte privata è calcolata per differenza tra la superficie catastale e superficie coperta					TOTALE		292,85				

part. 1053 SUB 2	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Garage	67,66	2,50	S1	buone	78,32	0,50	39,16

TERRENI			Superficie Catastale	Valore €/mq	Valore Commerciale
	Part. 234	Terreno Agricolo	2.333,00	3,00	6.999,00
	Part. 1052	Terreno Agricolo	2.726,00	3,00	8.178,00
	Part.1061	Strada privata	412,00	10,00	4.120,00
Part.1062	Verde pubblico	86,00	0,00	da cedere al comune	

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura intelaiata in cemento armato.

Copertura in legno con tegole in laterizio.

Grondaie in rame (mancano i pluviali).

Pareti perimetrali in laterizio

Rivestimento esterno delle facciate intonacate e in parte al grezzo (piano seminterrato).

Scala d'accesso al piano primo tipo autoportante in acciaio e legno

Scala d'accesso al piano seminterrato in latero cemento con pavimentazione in marmo.

Il fabbricato risulta di recente costruzione, mancano opere di completamento esterne e di finitura dei locali al piano seminterrato.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare:

Infissi esterni in legno con vetro camera, ad anta battente e in parte scorrevole, con persiane in legno al piano terra e inferiate al piano seminterrato.

Luminelli in legno tipo velux in copertura.

Porte interne in legno tamburato in parte ad anta battente e in parte di tipo scorrevole, in legno naturale al piano seminterrato e di tipo tagliafuoco nel garage.

Portone di ingresso in legno verniciato.

Pareti interne in muratura, intonacate al civile ai vari piani, mentre al piano seminterrato e in parte (verso l'esterno) sono rivestite con pannelli di isolante.

Pavimentazione piano seminterrato in cemento

Pavimentazione zona giorno (piano terra) in ceramica gres porcellanato 60x60 montata a scacchiera, battiscopa in gres.

Pavimentazione zona notte (piano terra) in parquet, battiscopa in legno.

Pavimentazione (piano sottotetto) in parte parquet, battiscopa in legno e in parte allo stato grezzo.

Bagno 1 piano seminterrato:

- pavimentazione con mattonelle in ceramica 25x25.

- sanitari (lavandino, water e bidet) in ceramica sospesi di colore bianco

- box doccia

Bagno 2 piano terra:

- pavimentazione in parquet e rivestimento con mattonelle in ceramica montati a scacchiera,

- sanitari (lavandino, water, bidet, box doccia) in ceramica di colore bianco di tipo sospeso

Bagno 3 piano terra:

- pavimentazione in parquet e rivestimento con mattonelle in ceramica,

- sanitari (lavandino, water, bidet, box doccia) in ceramica di colore bianco di tipo sospeso

Impianti:

Le utenze acqua, luce e gas sono autonome.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento ed è dotato di caldaia a condensazione della ditta Immergas s.p.a. modello Victrix 24 kw plus, boiler d'accumulo acqua calda, temperatura controllata dai termostati ambiente nei vari ambienti.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico.

Impianto citofonico.

Impianto di fognatura a dispersione.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, il libretto di conduzione della caldaia è presente sul posto.

Si precisa inoltre che non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

- Il valore commerciale dei FABBRICATI pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, in particolare si è tenuto conto dell'effettivo stato dei lavori di manutenzione e delle necessità di eseguire pratiche e/o opere di regolarizzazione edilizia.

Premesso che al momento il mercato immobiliare in generale è sostanzialmente stagnante, si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di 1.300,00 €/mq.

- Il valore commerciale dei TERRENI pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, si attribuiscono i seguenti valori:

- Terreno Agricolo: €/mq 3,00
- Terreno adibito a strada: €/mq 10,00

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona (pubblicità) e borsini immobiliari, valori Banca dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023, valori agricoli medi regione Emilia-Romagna, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
A. Casa indipendente	292,85	€ 1.300,00	€ 380.705,65
B. Autorimessa	39,16	€ 1.300,00	€ 50.908,00
C. Terreno Agricolo Particella 234	2.333,00	€ 3,00	€ 6.999,00
D. Terreno Agricolo Particella 1052	2.726,00	€ 3,00	€ 8.178,00
E. Strada Privata Particella 1061	412,00	€ 10,00	€ 4.120,00
- Valore corpo:			€ 450.910,65
- Valore complessivo intero:			€ 450.910,65
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 450.910,65

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Casa indipendente	292,85	€ 380.705,65	€ 380.705,65
B.	Autorimessa	39,16	€ 50.908,00	€ 50.908,00
C.	Terreno Agricolo Particella 234	2.333,00	€ 9.332,00	€ 6.999,00
D.	Terreno Agricolo Particella 1052	2.726,00	€ 10.904,00	€ 8.178,00
E.	Strada Privata Particella 1061	412,00	€ 4.120,00	€ 4.120,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che la percentuale di abbattimento di valore viene incrementata al 12% in ragione della mancanza del certificato di abitabilità conseguente alla mancata cessione di aree pubbliche, onere che rimarrà in capo al soggetto aggiudicatario, oltre che per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, costi per cessioni aree pubbliche, ecc.):

Costi di regolarizzazione/conformazione (importo presunto)
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 54.109,28

€ 5.000,00

€ 391.801,37

Esecuzione Forzata n. 101/2023
...OMISSISS...
contro
...omississ... e ...omississ...

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato:

€. 391.000,00

La presente relazione si compone di n. 14 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione Agenzia Entrate - Territorio
4. documentazione edilizia
5. documentazione anagrafica e altri documenti
6. certificato di destinazione urbanistica

Rimini 05/06/2024

Il Perito
Geometra Alberto Vandelli