

TRIBUNALE DI RIMINI

Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – omissis –

**LG N. 12/2023 -
Sentenza n. 27 del 23.03.2023 (notificata il 31.03.2023)**

**Il Giudice Delegato: Dr. Francesca Miconi
Curatore della Liquidazione Giudiziale: Dott.ssa Irene Bazzotti**

ELABORATO PERITALE LOTTO UNICO

*tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 03258900400*

*con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.
telefono e fax: 0541-395040
cellulare: 3358297759
email: albertiassociati@iol.it
pec: stefano.leurini@geopec.it*



**Beni in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)
Via Guglielmo Oberdan n.c. 3
Lotto Unico**

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 28/06/2024.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/4 di **appartamento di civile abitazione** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Civile abitazione su tre piani in elevazione. L'unità immobiliare costituisce realtà autonoma indipendente (villetta) con relativi accessori, di cui ai punti seguenti, ed area esterna circostante.

L'appartamento è così composto

- _ pianterreno, accessibile direttamente dall'area pertinenziale e direttamente collegato all'abitazione con scala interna, sono presenti un ingresso, un disimpegno, quattro locali ad uso ripostiglio e da un servizio igienico;
- _ piano primo, accessibile dalla corte pertinenziale con scala esterna, sono presenti soggiorno, adiacente cucina abitabile, disimpegno, due camere, ripostiglio ed un bagno oltre ad un balcone sul fronte ed ampio terrazzo sul retro;
- _ piano secondo mansardato direttamente accessibile dall'abitazione attraverso scala in linea, sono presenti disimpegno, ulteriore servizio igienico e quattro locali ripostiglio di fatto utilizzati per la residenza quale estensione dell'abitazione.

L'unità sviluppa circa 226,00 mq. commerciali dettagliati in seguito nella relazione.

Identificato in catasto:

- **fabbricati**: ditta intestata a *omissis* proprietà per 1/4 e *omissis* proprietà per 3/4.
Foglio 11, mappale 412, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 109 mq., piano T-1, Via Oberdan n.c. 3, rendita: €. 503,55.
Coerenze generali: mappali 409, 413, 416, Via Oberdan salvo altri.
- **terreni**: Foglio 11, mappale 412, ente urbano, di mq. 420.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/4 di **garage** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Unità immobiliare ad uso garage, di fatto dismesso ed assorbito (quarto locale) nella consistenza dei locali accessori al pianterreno dell'edificio principale. La consistenza commerciale dell'unità sarà ricompresa nella superficie accessoria dell'abitazione di cui al punto precedente come meglio dettagliato in seguito nella relazione.

Identificato in catasto:

- **fabbricati**: ditta intestata a *omissis* proprietà per 1/4 e *omissis* proprietà per 3/4.
Foglio 11, mappale 412, sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 20 mq., piano T., Via Oberdan n.c. 3, rendita: €. 49,58.

Coerenze generali: si fa riferimento al precedente punto A.

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



C. Piena proprietà per la quota di 1/4 di **box auto** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Box auto prefabbricato (lamiera) in separato corpo sull'area pertinenziale.

Manufatto precario della superficie lorda e commerciale di mq. 11

- **fabbricati**: ditta intestata a omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4.

Foglio 11, mappale 412, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq., piano T., Via Oberdan n.c. 3, rendita: €. 27,27.

Coerenze generali: si fa riferimento al precedente punto A.

D. Piena proprietà per la quota di 1/4 di **locale ad uso garage** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Ampio locale realizzato in ampliamento ed in aderenza all'edificio principale al pianterreno. L'unità sviluppa circa 29 mq. di superficie lorda dettagliati in seguito nella relazione.

Immobile che non risulta censito al catasto dei fabbricati

Coerenze generali: si fa riferimento al precedente punto A.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Il debitore è coniugato. Trattasi tuttavia di beni personali del debitore, ad egli pervenuti per successione, pertanto il regime patrimoniale non assume importanza e lo stimatore è stato esonerato dal curatore da ulteriori accertamenti.

Allegato n. 3: Estratto di nascita con annotazioni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Ubicazione semicentrale. Trattasi di località prevalentemente residenziale nell'ambito del perimetro urbano. Adeguatamente urbanizzata e dotata di servizi, sia pubblici che privati. La zona risulta rapidamente e facilmente accessibile sia dall'interno che dall'esterno del territorio comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: Comparti residenziali periferici rispetto al centro storico. Contesti urbani con insediamenti residenziali eterogenei che variano dalle residenze di minor consistenza a carattere mono e bifamiliare ad insediamenti più ampi a carattere condominiale.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dai propri familiari. Al riguardo si evidenzia il diritto di abitazione esercitato dalla sig.ra omissis, derivante dal diritto successorio, coniuge del defunto sig. omissis. Effettuata istanza di ricerca all'agenzia delle entrate, su disposizione del curatore, si omette ogni ulteriore approfondimento per la ricerca di eventuali contratti locativi, di comodato o assimilabili in essere.

Allegato n. 5A: Istanza e riscontro agenzia delle entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 24/05/2024, fornite dal curatore allo stimatore, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Altre limitazioni d'uso: non rilevate

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (formalità fornite allo stimatore dal Curatore)

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo, a favore di *omissis*, con domicilio ipotecario eletto in *omissis*, per il diritto di proprietà quota 1/4, contro *omissis*, per il diritto di proprietà quota 1/4, a firma di Tribunale di Bologna in data 17/07/2019 ai nn. 3902 iscritta a Rimini in data 25/07/2019 ai nn. gen. 11370 part. 1799.

importo ipoteca: €. 20.000,00.

importo capitale: €. 9.439,47.

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo, a favore di *omissis*, per il diritto di proprietà quota 1/4, contro *omissis*, per il diritto di proprietà quota 1/4, a firma di Tribunale di Rimini in data 08/11/2020 ai nn. 1190/2020 iscritta a Rimini in data 20/09/2021 ai nn. gen. 14769 part. 2374.

importo ipoteca: €. 18.000,00.

importo capitale: €. 12.082,94.

4.2.2. Pignoramenti: Non rilevati.

4.2.3. Altre trascrizioni:

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI *omissis* per il diritto di proprietà di 1/4, contro *omissis*, per il diritto di proprietà quota 1/4 a firma di Tribunale di Rimini in data 23/03/2023 ai nn. 27 trascritto a Rimini in data 08/06/2023 ai nn. RG. 8954 - RP. 6260.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €. 882,00 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca Giudiziale	20.000,00	200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca Giudiziale	18.000,00	200,00	€ 94,00	€ 294,00
Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 882,00

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice, in base al prezzo di aggiudicazione.

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 24/05/2024.

Allegato n. 4: Aggiornamento formalità pregiudizievoli fornita dal curatore

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *non conforme*

L'ultimo titolo utile rinvenuto per la verifica di conformità dell'immobile è la D.I.A. n° 6134/52/DA/2012 prot. 6134 del 06/04/2012.

Si premette che per l'immobile non è stata riscontrata agibilità/abitabilità o titolo equipollente conseguente la pratica edilizia richiamata.

Rispetto all'elaborato grafico relativo a detto titolo si rilevano difformità riassumibili principalmente in:

- _ modifiche alla distribuzione delle pareti interne al pianterreno con inserimento di impianti tipici dell'abitazione (cucina a gas);
 - _ modifiche dimensionali delle aperture esterne e di posizionamento di velux in copertura nell'edificio principale;
 - _ modifiche delle aperture sul retro del corpo accessorio realizzato in ampliamento ed aderenza all'edificio principale;
 - _ lievi incongruenze di alcune quote perimetrali dell'edificio principale ed ampliamento in aderenza, riconducibili in parte alla messa in opera di cappotto termico;
 - _ lievi incongruenze di alcune quote interne dei locali al piano primo e dei relativi balcone e terrazza;
 - _ realizzazione di manufatti in muratura all'interno del vano cucina;
 - _ lievi modifiche interne sul vano che delimita la scala di accesso al piano mansardato;
 - _ modifiche interne nella distribuzione interna delle pareti al piano mansardato;
 - _ altezze nel piano mansardato non conformi;
 - _ lievi modifiche alla partenza della scala di accesso al piano mansardato;
 - _ lievi modifiche sulla prima rampa della scala esterna;
 - _ mancata realizzazione di balcone nella camera matrimoniale;
 - _ errata rappresentazione di spessore tamponamento perimetrale ed aperture esterne sull'accessorio in separato corpo e del posizionamento rispetto al confine di proprietà;
 - _ sono presenti manufatti precari (tettoie) in aderenza sia al garage sia al box in lamiera sul retro del complesso;
 - _ il passo carrabile oggetto di autorizzazione edilizia prot. n° 1948 del 13/03/1997 è sprovvisto della prescritta automazione;
 - _ il passo carrabile posto a destra sul fronte appare privo di legittimità non risultando in alcun elaborato la sua realizzazione;
- Entrambi i passi carrai sono tuttavia dotati di cartello con relativa autorizzazione.
- Parte delle difformità rientrano nelle tolleranze di legge, altra parte sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria, per alcune è prevedibile la necessità di intervento di ripristino.
- Le consistenze prive di legittimità verranno omesse dal computo delle superfici ai fini del calcolo del valore dei beni.

I costi prevedibili per regolarizzazioni e/o sanzionamenti, adeguamenti e/o

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



ripristinati sono stimati in misura non inferiore ad €. 15.000,00 (importo che tiene conto anche del valore d'uso fino alla data di conseguimento dello stato legittimo). Tuttavia per verificare la possibilità di regolarizzare talune difformità piuttosto che altre occorre approntare una ipotesi di progetto dettagliata alla luce delle innumerevoli problematiche sia sotto il profilo urbanistico, che sismico-strutturale che igienico sanitario. Prestazione che esula dal presente incarico.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono puramente indicativi, la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità 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 in conformità al titolo edilizio rilasciato. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

Le planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 3, depositate presso l'agenzia del territorio, non corrispondono allo stato di fatto ed alla consistenza dei beni. L'ampio garage realizzato in ampliamento non risulta censito così come l'intero piano mansardato. Altresì anche il sedime dell'edificio inserito in mappa al catasto terreni con rappresenta l'attuale stato dei luoghi e la consistenza edificata. E' necessaria la presentazione di variazione catastale sia al catasto terreni che fabbricati che preveda tipo mappale e docfa con nuove planimetrie catastali ed elaborato planimetrico con un costo preventivato di €. 3.000,00 per competenze oltre a diritti catastali ed oneri fiscali.

Lo stimatore si astiene da ogni iniziativa in assenza di autorizzazione alla variazione da parte del Giudice e preventiva copertura dei costi stimati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si evidenzia la presenza di manufatti precari in più corpi presenti sull'area pertinenziale retrostante l'edificio principale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (formalità fornite allo stimatore dal Curatore) aggiornamento al 24/05/2024

6.1 Attuali proprietari:

- dal 04/07/2014 al 24/05/2024 (data aggiornamento formalità pregiudizievoli) *omissis* proprietà per 1/4 e *omissis* proprietà per 3/4, in forza di successione testamentaria in morte di *omissis*, deceduto in data 04/07/2014, denuncia di successione rep. 1289/9990/15 presentata all'Ufficio del Registro di Rimini il 30/06/2015, trascritto a Rimini in data 21/08/2015 ai nn. gen. 10743 part. 6781.
Successione per la quale non risulta trascritta "accettazione di eredità".
Si evidenzia altresì il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite *omissis*.

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



- da epoca antecedente il ventennio (06/12/1986) al 04/07/2014 omissis prop. per 2/4 in comunione legale e omissis proprietà per 2/4 in comunione legale, in forza di compravendita a firma del notaio Alberto Ricci di Rimini (RN) in data 6 Dicembre 1986 rep. 170855/20777, registrato a Rimini (RN) in data 24 Dicembre 1986 al n. 5280 e trascritto a Rimini (RN) in data 5 Gennaio 1987 ai nn. gen. 129 part. 117.

Allegato n. 4: Aggiornamento pregiudizievoli fornita dal curatore

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili (licenza edilizia) n° 42/1963 del 23/02/1963 intestato a omissis per realizzazione di opere di nuova costruzione.

Concessione di proroga per il termine di inizio lavori, e rinnovo della licenza, relativamente al nulla osta (licenza edilizia) n° 42/1963 del 23/02/1963 di cui al punto precedente. Pratica intestata a omissis.

Autorizzazione di abitabilità n° 21/1964 rilasciata in data 21/04/1964, relativamente al nulla osta (licenza edilizia) n° 42/1963 del 23/02/1963 intestata a omissis e omissis

Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47 del 28/02/1985 n° 112 rilasciata in data 18/12/1987 intestata a omissis (relativa all'edificio principale).

Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47 del 28/02/1985 n° 113 rilasciata in data 18/12/1987 prot. intestata a omissis (relativa al box in lamiera).

Non è stata rinvenuta la dichiarazione ai fini dell'efficacia delle sanatorie sopra richiamata anche quale certificato di abitabilità/usabilità e/o agibilità dei locali interessati.

Pratica edilizia n° 76/1991 Concessione n° 77 del 01/07/1991. Pratica intestata a omissis e omissis per opere di ampliamento.

Pratica edilizia n° 182/1992 Concessione edilizia per variante in corso d'opera n° 182/92 del 07/09/1992 intestata a omissis e omissis. Variante alla precedente concessione edilizia n° 77 del 01/07/1991.

P.C. 11-97 Autorizzazione edilizia n° 22 prot. n° 1948 del 13/03/1997 per modifica di accesso carrabile intestata a omissis e omissis.

D.I.A. n° 112/2000 ai sensi dell'art. 32 L. 662/1996, prot. 8065 del 28/04/2000, per opere interne. Pratica intestata a omissis e omissis.

Pratica edilizia n° 31/2000 Concessione n° 96 del 07/09/2000. Pratica intestata a omissis e omissis per opere di ristrutturazione.

Pratica edilizia n° 36/2001, variante al p.c. n° 96 del 07/09/2000. Pratica intestata a omissis e omissis per opere di ristrutturazione.

D.I.A. prot.gen. 4952/63/DA/2009 pratica 63/2009 prot. 4952 del 11/3/2009 per intervento di ristrutturazione. Pratica intestata a omissis e omissis. Non si riscontra comunicazione di fine lavori e collaudo finale.

S.C.I.A. prot.gen. 6154/52/DA/2012 prot. 6134 del 06/04/2012 per intervento di ristrutturazione. Pratica intestata a omissis e omissis. Non si riscontra comunicazione di fine lavori e richiesta di C.C.E.A. finale.

Successivamente al rilascio dell'Autorizzazione di abitabilità n° 21/1964, in relazione alle pratiche edilizie che hanno fatto seguito, non sono state riscontrate istanze di aggiornamento del titolo medesimo.

Allegato n. 5B: Documentazione Edilizia - Ultima pratica presentata



Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/4 di **appartamento di civile abitazione** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3. Civile abitazione su tre piani in elevazione. L'unità immobiliare costituisce realtà autonoma indipendente (villetta) con relativi accessori, di cui ai punti seguenti, ed area esterna circostante.

L'appartamento è così composto

_ pianterreno, accessibile direttamente dall'area pertinenziale e direttamente collegato all'abitazione con scala interna, sono presenti un ingresso, un disimpegno, quattro locali ad uso ripostiglio e da un servizio igienico;

_ piano primo, accessibile dalla corte pertinenziale con scala esterna, sono presenti soggiorno, adiacente cucina abitabile, disimpegno, due camere, ripostiglio ed un bagno oltre ad un balcone sul fronte ed ampio terrazzo sul retro;

_ piano secondo mansardato direttamente accessibile dall'abitazione attraverso scala in linea, sono presenti disimpegno, ulteriore servizio igienico e quattro locali ripostiglio di fatto utilizzati per la residenza quale estensione dell'abitazione.

L'unità sviluppa circa 231 mq. calpestabili complessivi tra i diversi livelli e le varie destinazioni, dettagliati in seguito nella relazione, cui si aggiungono mq. 38 circa di terrazzi e balconi ed infine circa mq. 275 di area pertinenziale scoperta.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico "Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.58 del 30/09/2021" l'immobile è identificato in zona AUC3-A – *Ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bifamiliari o a schiera.*



Norme tecniche ed indici: *Art.19 e 20bis del RUE*



SISTEMA INSEDIATIVO

AUC – Ambiti urbani consolidati (L.R. 20/2000 art. A-10) (Artt. 19, 20 bis del RUE)

-  AUC.1, AUC.1* - Ambiti urbani consolidati saturi del capoluogo
-  AUC.2, AUC.2* - Ambiti urbani consolidati del capoluogo
-  AUC.3 (A,B,*) - Ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bifamiliari o a schiera
-  AUC.4 - Ambiti di tipo AUC.3 nei quali sono particolarmente rimarcate le difficoltà di circolazione locale e di sosta e l'assenza di spazi di uso collettivo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Accessori abitazione p. terra	Sup. reale lorda	101,00	0,50	50,50
Abitazione p. primo	Sup. reale lorda	94,50	1,00	94,50
Mansarda p. secondo	Sup. reale lorda	94,50	0,60	56,70
Terrazzo p. primo	Sup. reale lorda	29,00	0,25	7,25
Balconi p. primo-secondo	Sup. reale lorda	12,00	0,30	3,60
Corte esterna	Sup. reale lorda	275	0,05	13,75
	Sup. commerciale			arr. 226,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in muratura portante, su fondazioni non rilevabili, con solai orizzontali in laterocemento. Copertura a falde con struttura in legno e sovrastante pacchetto coibente/impermeabilizzante e lattoneria in rame. Tamponamenti perimetrali in murature a due teste con sovrastante cappotto termico dello spessore, per quanto rilevabile, di cm. 5 circa, e tinteggiatura finale. Pareti e divisori interni in laterizio forato leggero con finitura ad intonaco al civile tinteggiato e dotato di rivestimenti ceramici ove necessario. Balconi ed aggetti in laterocemento. Parapetti di terrazzo e balconi in laterizio e ferro zincato. Pavimentazione e battiscopa delle suddette superfici esterne in mattonelle di gres antigelivo. Scala esterna in laterocemento con pavimentazione in pietra e balaustre in ferro zincato.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare e impianti:

Sono eterogenee tra i diversi piani

Piano terra finiture: infissi esterni a doppia anta, in legno con vetro camera, inferriata e persiana esterne.

Infissi interni a battente in legno tamburato, laccati.

Portone di ingresso di tipo non blindato ad anta singola in legno, alluminio e vetro.

Pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tinta liscia.

Pavimentazione in ceramica monocottura con battiscopa e rivestimenti coordinati in bagno e angolo cottura.

Piano terra impianti: impianto termico a gas di rete con caldaia murale e radiatori tradizionali. Impianto idrico ed elettrico.

Conformità degli impianti non verificata.

Piano primo e mansardato finiture: infissi esterni a doppia anta, in legno con vetro camera e persiane esterne a stecca aperta.

Infissi interni a battente in legno tamburato.

Portone di ingresso di tipo blindato ad anta singola in alluminio.

Pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tinta liscia.

Pavimentazione in ceramica monocottura e legno con rivestimenti coordinati nei bagni e in cucina.

Piano primo e mansardato impianti: impianto termico a gas di rete con caldaia murale e radiatori tradizionali. Impianto idrico, elettrico, aria condizionata, citofono, aspirazione centralizzata ed allarme.

Conformità degli impianti non verificata.



N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive vista la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

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

destinazione	piano	superficie netta	superfici lorde				altezza	espos.	condizioni
			abitazione	accessori	mansarda	terrazzo			
ingresso	terra	5,24					S	sufficienti	
ripostiglio 1	terra	15,86					S	sufficienti	
dispensa	terra	13,37				2,27	N-O	sufficienti	
w.c.lav.	terra	5,39					N	sufficienti	
disimpegno	terra	1,64					INT	sufficienti	
ripostiglio 2	terra	16,81				2,30	E	sufficienti	
ripostiglio 3	terra	17,76				2,29	S	sufficienti	
scale interne	terra	4,51					S	sufficienti	
totale	terra	80,58		101					
soggiorno	primo	21,08					S	discrete	
cucina	primo	13,44				2,82	S	discrete	
disimpegno	primo	5,00					INT	discrete	
ripostiglio	primo	4,34					E	discrete	
camera 1	primo	14,67					N-E	discrete	
bagno	primo	5,49					N	discrete	
camera 2	primo	12,68				2,81	O	discrete	
totale	primo	76,70	94,5						
terrazzo	primo	26,70			29		N-E	discrete	
balcone	primo	5,54				6	S	discrete	
totale	primo	32,24							
disimpegno	secondo	3,84					INT	discrete	
ripostiglio 1	secondo	12,12					INT	discrete	
ripostiglio 2	secondo	14,28					N	discrete	
ripostiglio 3	secondo	5,04					S	discrete	
ripostiglio 4	secondo	32,27				2,79-1,30	INT	discrete	
bagno	secondo	5,91					N	discrete	
totale	secondo	73,46		94,5					
balcone	secondo	5,86				6	S	discrete	
totali lordi			94,5	101	94,5	29	12		

Allegato n. 5C: Altra documentazione - Elaborato stato di fatto 1:100 (escluso manufatti precari)

Giudice Dr. Francesca MICONI
 Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
 Perito: Geom. Leurini Stefano



Classe energetica dell'unità: Sono già state effettuate le indagini necessarie per la redazione della certificazione energetica. Tuttavia l'eventuale redazione del certificato è posticipata alla redazione della variazione catastale affinché i dati siano congruenti con quanto eventualmente verrà posto in vendita. Ciò al fine di evitare inutili aggravii di costi per la procedura legati ad una plurima redazione e presentazione che si renderebbero necessari laddove la variazione catastale mutasse gli identificativi (subalterni). Dalle risultanze delle indagini preliminari, che consentono già di presumere la collocazione dell'unità nell'ambito delle varie classi, si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

Descrizione **garage** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/4 di **garage** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Unità immobiliare di fatto non più rinvenibile ed assorbita nella consistenza dei locali accessori al pianterreno dell'edificio principale. La consistenza commerciale dell'unità è ricompresa nella superficie accessoria dell'abitazione di cui al punto precedente. Il locale presenta attualmente una superficie calpestabile di mq. 17,76 con un'altezza di ml. 2,29

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico "*Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.58 del 30/09/2021*" l'immobile è identificato in zona AUC3-A – *Ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bifamiliari o a schiera.*

Norme tecniche ed indici: *Art.19 e 20bis del RUE*

Allegato n. 5C: Altra documentazione - Elaborato stato di fatto 1:100 (escluso manufatti precari)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: ci si riporta integralmente alla descrizione resa all'immobile di cui al punto precedente.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare e impianti: ci si riporta integralmente alla descrizione resa all'immobile di cui al punto precedente con riferimento ai locali del pianterreno.

Classe energetica dell'unità: Sono già state effettuate le indagini necessarie per la redazione della certificazione energetica. Tuttavia la redazione finale del certificato è posticipata alla redazione della variazione catastale affinché i dati siano congruenti con quanto eventualmente verrà posto in vendita. Ciò al fine di evitare inutili aggravii di costi per la procedura legati ad una plurima redazione e presentazione che si renderebbero necessari laddove la variazione catastale mutasse gli identificativi (subalterni). Dalle risultanze delle indagini preliminari, che consentono già di presumere la collocazione dell'unità nell'ambito delle varie classi, si è tenuto conto ai fini della determinazione del valore del bene.

Descrizione **box auto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/4 di **box auto** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Box auto prefabbricato (lamiera) in separato corpo sull'area pertinenziale. Manufatto precario della **superficie lorda e commerciale di mq. 11** di altezza variabile da un minimo di ml. 2,00 circa ad un massimo di ml. 2,20 circa.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



Nello strumento urbanistico “*Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.58 del 30/09/2021*” l’immobile è identificato in zona AUC3-A – *Ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bifamiliari o a schiera.*
Norme tecniche ed indici: *Art.19 e 20bis del RUE*

Caratteristiche strutturali: trattasi di box prefabbricato in lamiera oramai in condizioni precarie.

Componenti di finiture ed impianti dell’unità immobiliare: il manufatto è privo di finiture ed impianti.

Classe energetica dell’unità: tipologia non soggetta all’obbligo di redazione dell’attestato di prestazione energetica.

Allegato n. 5C: Altra documentazione - Elaborato stato di fatto 1:100 (escluso manufatti precari)

Descrizione **Garage** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/4 di **garage** sito in SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN), VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 3.

Ampio locale realizzato in ampliamento ed in aderenza all’edificio principale al pianterreno. L’unità, composta da un unico ambiente sviluppa circa 26,60 mq. di superficie netta calpestabile con altezza interna di ml. 2,40 circa. La **superficie** lorda ed al contempo **commerciale è di mq. 29**

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico “*Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con Delibera di C.C. n.58 del 30/09/2021*” l’immobile è identificato in zona AUC3-A – *Ambiti prevalentemente residenziali costituiti da case uni e bifamiliari o a schiera.*

Norme tecniche ed indici: *Art.19 e 20bis del RUE*

Caratteristiche strutturali: trattasi di corpo di fabbrica di un sol piano in elevazione con struttura portante in c.a., solaio di copertura praticabile in laterocemento pavimentata in gres antigelivo da esterno, tamponamento perimetrale in laterizio intonacato al civile e tinteggiatura finale. Struttura in buone condizioni manutentive.

Componenti di finiture ed impianti dell’unità immobiliare: il locale è pavimentato con mattonelle in ceramica monocottura. Presenta portone carrabile di ingresso di tipo basculante in lamiera zincata, mentre la porta sul retro è in ferro e la finestra è in alluminio. Sono presenti impianto idrico ed elettrico. Non si dispone delle conformità relative.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive vista la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell’integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell’integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Classe energetica dell’unità: tipologia non soggetta all’obbligo di redazione dell’attestato di prestazione energetica.

Allegato n. 5C: Altra documentazione - Elaborato stato di fatto 1:100 (escluso manufatti precari)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, opere di finitura e dotazioni impianti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine andamento del mercato con riferimento anche a livello della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta ricercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima già compravenduti. L'indagine è stata integrata con informazioni assunte attraverso intervista diretta di operatori immobiliari e ricerca sulla pubblicità immobiliare al momento disponibile. I riscontri e le risultanze (nel caso di offerte) sono state adeguate, opportunamente e cautelativamente congruamente scontate, alle caratteristiche del bene pignorato. Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, per adeguamento al formato che si sta utilizzando i risultati sono stati convertiti in valore unitario, da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato, pari ad €. 2.250,00/mq. per l'unità abitativa €. 1.250,00/mq. per il garage in adiacenza ed €. 500,00/mq. per il box prefabbricato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Santarcangelo di Romagna, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Santarcangelo di Romagna e zone limitrofe, borsini immobiliari, valori OMI e banche dati in genere riferiti al territorio comunale di riferimento, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	226,00	€ 2.250,00	€ 508.500,00
- Valore corpo:			€ 508.500,00
- Costi per ripristini, adeguamenti e regolarizzazioni			- 15.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 493.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 123.375,00

B. Garage piano terra edificio principale

La valutazione della presente unità è ricompresa nelle cifre indicate al precedente punto A

C. Box

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box in lamiera	11,00	€ 500,00	€ 5.500,00
- Valore corpo:			€ 5.500,00
- Valore intero:			€ 5.500,00
- Valore diritto e quota:			€ 1.375,00

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Irene BAZZOTTI
Perito: Geom. Leurini Stefano



D. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	29,00	€ 1.250,00	€ 36.250,00
- Valore corpo:			€ 36.250,00
- Valore intero:			€ 36.250,00
- Valore diritto e quota:			€ 9.062,50

Riepilogo valore complessivo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore complessivo
A	Appartamento	226	€ 493.500,00
B	Garage	inserito punto A	
C	Box prefabbricato	11	€ 5.500,00
D	Garage	29	€ 36.250,00
Totale complessivo			€ 535.250,00
Valore diritto e quota			€ 133.812,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.381,25

Valore complessivo della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.431,25

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (quota)

Valore dell'immobile arrotondato: € 120.400,00

8.6 Incidenza del diritto di abitazione della comproprietaria omissis

Dalle indagini effettuate (fonte istat) le aspettative di vita per persone di sesso femminile residenti nella provincia di Rimini al 2014 erano pari ad anni 86,2 con una proiezione all'anno 2034 ad anni 88,2. Mediando i dati si può quindi assumere all'attualità (2024) una vita attesa di anni 87,2 praticamente in linea con l'età della sig.ra omissis nel momento in cui i beni verranno posti in vendita. Pertanto la presenza del diritto di abitazione, in concomitanza di una attesa di vita del titolare del diritto praticamente esaurita, non produce alcun effetto riduttivo sul valore di stima.

Allegato n. 5D: Altra documentazione – Ricerca vita attesa titolare del diritto di abitazione

9 Giudizio di divisibilità:

I beni che formano il compendio immobiliare non sono comodamente divisibili per il conseguimento di quote equivalenti.



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE omissis
LG N. 12/2023 -
Sentenza n. 27 del 23.03.2023 (notificata il 31.03.2023)

La presente relazione si compone di n.15 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione anagrafica
4. aggiornamento pregiudizievole
- 5A istanza e riscontro agenzia delle entrate
- 5B ultima pratica edilizia
- 5C elaborati grafici dello stato di fatto
- 5D vita attesa fonte sito Regione Emilia-Romagna

Rimini 08 agosto 2024

L'esperto stimatore
Geometra Stefano Leurini

