
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **00033/2024**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Gaetana Fabbrani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407

con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Gaetana Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

Beni in Rimini (RN) Via Andrea Costa n.5
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del complesso immobiliare urbano denominato “Residenza Giardini Pensili”, “palazzina A”, sito in Comune di Rimini (RN), Via Andrea Costa n.5 costituita da:
- un appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, n.2 camere da letto, un bagno e un w.c. con antibagno per una superficie lorda complessiva di circa mq 106,00, oltre a logge e balconi di circa mq 49,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 86, particella 1805, subalterno 15, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 819,62;
 - un'autorimessa posta al piano Interrato di circa mq 32,00, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 86, particella 1805, subalterno 24, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq rendita catastale € 145,64.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 86, particella 1805 della superficie catastale di mq 1663.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è in fase di elaborazione.

Regime patrimoniale del debitore: il debitore risulta di stato libero. (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali;
Collegamenti pubblici:	autobus (125 m), stazione ferroviaria (2 Km), autostrada (1,5 Km), aeroporto (4 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dal proprietario debitore.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 04/07/2024, dalla ricerca è risultato un atto di comodato registrato presso l'ufficio di Rimini in data 1/4/2021 seria 3 n.1373.

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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 16/09/2013, registro particolare 1962, registro generale 12095; importo ipoteca: € 760.00,00; importo capitale: € 380.000,00.

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED] trascritto a Rimini, in data 03/04/2024, registro particolare 3471, registro generale 4745;

4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 760.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

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

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 09/07/2024 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano secondo:
 1. differenze nelle altezze di alcuni locali per la presenza di controsoffitto;
 2. differenze nelle dimensioni delle altezze delle finestre (misurati ml 2,47 rispetto ai ml 2,40 autorizzati);
 3. differenze di alcune dimensioni interne dei locali.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità, la redazione di una apposita pratica di variazione catastale non è necessaria.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 3.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 800,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 6.300,00</i>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

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.

[REDACTED]

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 376,52

Ndr. Le spese fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte (almeno in parte) da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura dell'acquirente, in sede di aggiudicazione dell'immobile.

Ndr. Si fa presente che nello stabile in oggetto sono stati nominati due amministratori condominiali uno dei quali per il "super condominio" dove lo Scrivente ha contattato lo stesso per tempo, il quale ad oggi non ha fornito le indicazioni richieste. Qualora le informazioni fossero comunicate, saranno prontamente inoltrate al Delegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il Sig. [REDACTED] risulta essere proprietario dal 11/09/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Albore Massimo, repertorio 12914/5847, trascritto a Rimini, in data 16/09/2013, registro particolare 7542, registro generale 12094.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/2 risultano essere proprietarie dal 03/05/2011 al 11/09/2013, in forza di divisione a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, repertorio 30773/13156, trascritto a Rimini, in data 26/05/2011, registro particolare 4410, registro generale 7837;

[REDACTED] risulta essere proprietaria dal 17/12/2008 al 03/05/2011, in forza di compravendita a firma del Dott. Tassinari Federico, repertorio 41340/25895, trascritto a Rimini, in data 19/01/2009, registro particolare 340, registro generale 593;

[REDACTED] risulta essere proprietario da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Permesso di Costruire n. 1654/2009 protocollo n. 172471, per nuova costruzione di fabbricato residenziale.

Denuncia di Inizio Attività n. 2143/10, protocollo n. 186931 del 10/12/2010, per Variante in corso d'opera.

Denuncia di Inizio Attività n. 424/13, protocollo n. 66677 del 11/04/2013, per Variante in corso d'opera.

C.C.E.A. (Abitabilità) n.957/13.

Descrizione appartamento e autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del complesso immobiliare urbano denominato "Residenza Giardini Pensili" sito in Comune di Rimini (RN), Via Andrea Costa n.5.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_U, definita come *Ambiti urbani consolidati*, di cui all'*art. 5.2* delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC2, definita come *Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste* di cui all'*art. 53* delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	106,00	1,00	106,00
Terrazzo o logge e balconi	Sup. reale lorda	49,00	0,30	14,70
Autorimessa	Sup. reale lorda	32,00	0,50	16,00
	Sup. reale lorda	-		136,70

Caratteristiche descrittive:

Infissi: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: buone.

Pavim. interna: piastrelle in grés porcellanato nella zona giorno e pavimento in legno nelle camere; condizioni: buone.

Pareti esterne: muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Impianto termico: riscaldamento a pavimento, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: buone.

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e 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 dell'immobile 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.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al P2	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	6,24	2,80	-	Mediocri
Soggiorno - angolo cottura	30,89	2,80	S/E	Mediocri
Wc	3,22	2,80	-	Mediocri
Anti	2,24	2,45	-	Mediocri
Disimpegno	8,40	2,60	-	Mediocri
Camera	13,03	2,80	S/E	Mediocri
Camera	17,22	2,80	S/E	Mediocri
Bagno	6,94	2,80	S/E	Mediocri
Terrazzo soggiorno	20,88	-	S/E	Mediocri
Terrazzo camera e bagno	17,56	-	S/E	Mediocri
Terrazzo camera	10,91	-	S/E	Mediocri
Totale sup. P2	137,53			
Garage al S1	28,97	2,40		Mediocri
TOTALE	166,50			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Rimini sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale al 2013 ed è stato realizzato con ottime finiture.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona semicentrale/Lagomaggio - Opedale per il Comune di Rimini valori medi compresi tra 1.950,00 e 2.800,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile nella stessa zona valori medi compresi tra 1.911,00 e 2.866,00 €/m²;

Infine, l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *FIAIP Rimini* indica per le abitazioni di tipo civile nella stessa zona valori medi compresi tra 2.800,00 e 3.200,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **3.200,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*, *FIAIP*.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento ed autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	106,00	€ 3.200,00	€ 339.200,00
Terrazzi/logge	14,70	€ 3.200,00	€ 47.040,00
Autorimessa	16,00	€ 3.200,00	€ 51.200,00
			€ 437.440,00

- Valore corpo:

€ 437.440,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Gaetana Fabbrani
Perito: Geom. Marco Franchini

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 437.440,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 437.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento ed autorimessa	-	€ 437.440,00	€ 437.440,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 43.744,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 394.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. attestato di prestazione energetica (in fase di produzione);

Il perito
Geom. Marco Franchini
(documento firmato digitalmente)