
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000177/2021**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Roberta Cuffaro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri
iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017
C.F. - P.Iva 0379 3310 404

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare: +39 328 6614129
e-mail: ingfabbriganluca@gmail.com pec: gianluca.fabbri2@ingpec.eu

Beni in Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), Via J.F. Kennedy n.1

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), località Osteria Nuova, Via Via J.F. Kennedy n.1 e precisamente dai seguenti beni:

- una villetta singola suddivisa come segue:
 - al piano seminterrato da centrale termica, n.3 (tre) locali ripostiglio, bagno, disimpegno che sviluppano una superficie lorda di circa 86,28 mq;
 - al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, camera, bagno che sviluppano una superficie lorda di circa 113,00 mq, oltre a balcone di circa 10,40 mq, oltre a portico di mq 19,81 mq; oltre a corte pertinenziale di circa 574,56 mq;
 - al piano primo da n.3 (tre) camere da letto, disimpegno, un bagno, che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 69,10 mq, oltre a n.2 (due) terrazzi che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 36,62 mq;

il tutto è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 13, particella 288, subalterno 3, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 10, rendita catastale € 981,27;

- un'autorimessa, posta al piano seminterrato, che sviluppa una superficie lorda di circa 38,61 mq, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 288: subalterno 2, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 36,0, rendita catastale € 109,70;
- l'annessa area coperta e scoperta pertinenziale, distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 13, particella 288 della superficie catastale di mq 707,0.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

Regime patrimoniale del debitore: i debitori hanno contratto matrimonio il 27/04/1975 e, giusto atto del Notaio Mario Tabacchi del 21/06/1986, hanno scelto il regime della separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale collinare periferica, a traffico locale;
Servizi della zona:	attività alberghiere, attività di ristorazione, negozi al dettaglio farmacie, scuole, forze dell'ordine,
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, agricole, industriali;
Collegamenti pubblici:	autobus (100 m), stazione ferroviaria (13 km), autostrada (12 Km), aeroporto (16 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dai proprietari.

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 *Banca delle Marche S.P.A.*, iscritta a Rimini (RN) in data 30/04/2009 registro particolare 1536, registro generale 7855;
importo ipoteca: € 260.000,00;
importo capitale: € 130.000,00.
Nota. alla predetta ipoteca fanno riferimento altre formalità:
 - iscrizione del 26/04/2013, registro particolare 1551, registro generale 6051;
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche S.P.A.*, iscritta a Rimini (RN) in data 12/04/2013 registro particolare 815, registro generale 5326;
importo ipoteca: € 64.000,00;
importo capitale: € 32.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche S.P.A.*, iscritta a Rimini (RN) in data 12/04/2013 registro particolare 818, registro generale 5332;
importo ipoteca: € 128.000,00;
importo capitale: € 64.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca di Rimini credito coop. società coop.*, iscritta a Rimini (RN) in data 23/04/2014 registro particolare 817, registro generale 5687;
importo ipoteca: € 100.000,00;
importo capitale: € 50.000,00.

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di *Banca di credito cooperativo di Gradara*, iscritta a Rimini (RN) in data 11/09/2014, registro particolare 1898, registro generale 11887;
importo ipoteca: € 30.000,00;
importo capitale: € 18.769,21.
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di *Banca Carim Cassa di risparmio di Rimini S.P.A.*, iscritta a Rimini, in data 11/11/2015, registro particolare 2548, registro generale 14010;
importo ipoteca: € 50.000,00;
importo capitale: € 42.795,47.
- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini (RN) in data 29/12/2015, registro particolare 3016, registro generale 16404;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 72.090,90.
- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di [REDACTED] iscritta a Rimini, in data 17/04/2020, registro particolare 737, registro generale 4293;
importo ipoteca: € 11.000,00;
importo capitale: € 7.980,00.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di *Purple SPV S.R.L.*, trascritto a Rimini, in data 24/11/2021, registro particolare 12985, registro generale 18738.

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 € 3.860,00, di cui € 2.060,00 per diritti e imposte ed € 1.800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 260.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 64.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 128.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 100.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 30.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 50.000,00	€ 250,00	€ 94,00	€ 344,00
Iscrizione giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
Iscrizione giudiziale	€ 11.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				<i>€ 2.060,00</i>

Onorari	n° formalità	9	200,00	€ 1.800,00
TOTALE GENERALE				€ 3.860,00

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 20/07/2022 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:

- Esterno:
 1. modeste difformità nelle distanze dai confini del fabbricato;
 2. realizzazione di pensilina posta a protezione dell'ingresso al locale autorimessa;
 3. realizzazione di struttura abusiva aderente al fabbricato, realizzata con struttura in legno e chiusure in telo impermeabile.
- Piano seminterrato:
 4. spostamento dell'apertura interna di accesso al locale ripostiglio, realizzata su una parete non portante;
 5. realizzazione di una cucina nel locale ripostiglio.
- Piano primo:
 7. realizzazione di una parete divisoria interna, priva di carattere portante, in posizione traslata rispetto a quanto autorizzato;
 8. spostamento dell'apertura interna di accesso alla camera, realizzata su parete non portante.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, le quali hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

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 ai numeri 3 e 5 non sono regolarizzabili, pertanto le stessa andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi; fintanto che queste non saranno state rimosse, andranno regolarizzate con riferimento alla planimetria catastale.

Le restanti difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Comunicazione di Inizio dei Lavori*

Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, per l'accoglimento della quale sarà necessario corrispondere un'oblazione al Comune pari ad € 1.000,00.

Le predette difformità andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di *tipo mappale* (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, variato a seguito dell'ampliamento abusivo).

Spese tecniche (C.I.L.A.):	€ 1.500,00
Spese tecniche (DOCFA)	€ 1.400,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.200,00
Oblazione:	€ 1.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 5.700,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Ndr. Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il [redacted] e [redacted] risultano essere proprietari dal 10/05/1977 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Alvaro Selva, repertorio 2095, trascritto a Rimini, in data 22/7/1977, registro particolare 4186, registro generale 4841.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n.15 del 24/05/1977, pratica n.15/1977, intervento per la nuova costruzione di fabbricato residenziale.

Concessione Edilizia protocollo n.1918 del 02/05/1980, pratica n.23/1979, per variante alla licenza originaria.

Concessione Edilizia in Sanatoria n.272 rilasciata il 09/05/2005, protocollo n.1078/87 per "*aumento dell'altezza del piano seminterrato ed opere non valutabili in termini di superficie e volume*"

Denuncia di Inizio Attività n.11 del 10/05/2005, prot.3053, per intervento di ristrutturazione interna.

Ndr. Alla data di redazione della presente relazione, non risulta rilasciato alcun certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'immobile in oggetto.

Ndr. Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Descrizione Villino ed autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), località Osteria Nuova, Via Via J.F. Kennedy n.1, composto da un'abitazione, un'autorimessa e dalla corte esclusiva.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.26 del 13.02.2001: l'immobile è identificato nella *zona omogenea B2*, definita come *zona residenziale di completamento* di cui all'art. 29 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa PT-P1	Sup. reale lorda	182,10	1,00	182,10
Terrazzi/balconi/porticati < 25mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzi/balconi/porticati > 25mq	Sup. reale lorda	41,83	0,10	4,18
Accessori diretti piano S1	Sup. reale lorda	80,03	0,50	40,01
Centrale termica	Sup. reale lorda	6,25	0,00	0,00
Tettoia (abusiva)**	Sup. reale lorda	24,00	0,00	0,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	182,10	0,10	18,21
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	392,46	0,02	7,85
Autorimessa	Sup. reale lorda	38,61	0,50	19,30
	Sup. reale lorda	972,80		279,15

***Ndr. La superficie della tettoia non è stata calcolata in quanto la stessa risulta abusiva. Inoltre, essendo afferente sulla corte pertinenziale, la sua superficie è stata conteggiata in relazione a quest'ultima.*

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, scuri in legno; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

piastrelle in ceramica per zona giorno piano terra e servizi piano seminterrato, pavimentazione in legno *parquet* per zona notte piano primo; condizioni: buone.

Pareti esterne:

muratura tradizionale, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Note: nella zona giorno, ovvero locale cucina-pranzo dell'abitazione si è ravvisata un'infiltrazione di acqua piovana, probabilmente causata dall'otturazione di una piletta di scarico posta nei terrazzi di copertura.

Impianto termico:

termosifoni in ghisa, impianto di generazione a condensazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; presenza di unità a parete tipo *split* per la climatizzazione estiva; condizioni: sufficienti.

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:

Locali al PS1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ripostiglio	23,78	2,29	N	Mediocri
Ripostiglio	8,82	2,29	N	Mediocri
Ripostiglio	15,35	2,29	S-W	Mediocri
Bagno	5,58	2,29	N-W	Mediocri
Disimpegno	5,86	2,29	W	Mediocri
Centrale termica	5,00	2,29	S	Mediocri
Autorimessa	33,67	2,29	N-E	Mediocri
Totale sup. PS1	98,06	2,29		Mediocri
Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	6,10	2,80	S	Mediocri
Soggiorno	33,44	2,80	N	Mediocri
Pranzo-cucina	21,68	2,80	E	Mediocri
Disimpegno	4,18	2,80	W	Mediocri
Bagno	5,15	2,80	N-W	Mediocri
Camera	15,52	2,80	S-W	Mediocri
Balcone	10,40	-	N	Mediocri
Portico	19,80	-	S	Mediocri
Totale sup. Pt	116,27			
Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Camera	11,80	Var	S-E	Mediocri
Camera	10,57	Var	N-E	Mediocri
Camera	14,21	Var	S-W	Mediocri
Disimpegno	9,65	Var	N	Mediocri
Bagno	7,35	Var	N-W	Mediocri
Terrazzo	10,36	-	S	Mediocri
Terrazzo	24,80	-	E	Mediocri
Totale sup. P1	88,74			
TOTALE	303,07			

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*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito nel piccolo centro abitato di Osteria Nuova, frazione del Comune di Montescudo-Monte Colombo; sorge in un'area residenziale di completamento, nella quale si trova principalmente edilizia abitativa.

La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '70 ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, che presentano uno stato di

manutenzione che richiede una ristrutturazione (in particolar modo con riferimento agli impianti).

Si esprime, per inciso, che la metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, ne sfavorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona valori medi compresi tra 1.200,00 e 1.600,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) 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 (tipologia edilizia, livello di alcune finiture) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione e grande metratura), si assumerà per la stima il valore di **1.300 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

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

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 PT-PI	182,10	€ 1.300,00	€ 236.730,00
Terrazzi/balconi/porticati < 25mq	7,50	€ 1.300,00	€ 9.750,00
Terrazzi/balconi/porticati > 25mq	4,18	€ 1.300,00	€ 5.434,00
Accessori diretti piano S1	40,01	€ 1.300,00	€ 52.013,00
Centrale termica	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Tettoia (abusiva)**	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	18,21	€ 1.300,00	€ 23.673,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	7,85	€ 1.300,00	€ 10.205,00
Autorimessa	19,30	€ 1.300,00	€ 25.090,00

€ 362.895,00

- Valore corpo:	€ 362.895,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 362.895,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 362.895,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villino ed autorimessa	€ 362.895,00	€ 362.895,00

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%)

€ 36.289,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 326.600,00

La presente relazione si compone di pagine 10 (dieci) oltre agli allegati di
seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. titolo di provenienza;
6. attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Il perito
Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)