

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **000153/2020**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Massimo Vanucci

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
email ingfabbrgianluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Massimo Vanucci
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Beni in Misano Adriatico (RN) Piazza Ischia n.14

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Misano Adriatico (RN), in Piazza Ischia n.14, costituite da:

- un appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n.2 (due) camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie lorda complessiva di circa mq 102,21, oltre a logge e balconi di circa mq 28,25 complessivi, distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 74, subalterno 7, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 1.133,36;
- una cantina posta al piano interrato di circa mq 15,58 lordi, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 74, subalterno 34, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza vani 15 mq, rendita catastale € 58,88.

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 12, particella 74 della superficie catastale di mq 1.069.

Ndr. Si segnala che nell'atto di compravendita dell'appartamento è compreso anche un "posto barca fino alla scadenza della concessione nella darsena", che però non è indicato nell'atto di pignoramento e che la proprietà sostiene di avere venduto tempo addietro (senza avere prodotto evidenze in merito).

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*).

Regime patrimoniale del debitore: la debitrice è coniugata con [REDACTED] in regime di separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	costiera, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (450 m), stazione ferroviaria (2 Km), autostrada (4,5 Km), aeroporto (10 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima sono occupati dalla proprietaria e dal marito.

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 [redacted] iscritta a Rimini (RN), in data 14/01/1999, registro particolare 88, registro generale 445;
importo ipoteca: € 103.291,38;
importo capitale: € 51.645,69.
- *Ipoteca legale* a favore di [redacted] iscritta a Rimini (RN), in data 12/05/2006, registro particolare 2199, registro generale 8804 (Cancellazione totale con annotazione del 30/09/2006, art. 3046).

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di Tribunale di Rimini, trascritto a Rimini, in data 03/11/2020, registro particolare 8933, registro generale 13442;
- *Pignoramento* a favore di Tribunale di Rimini, trascritto a Rimini, in data 30/07/2025, registro particolare 8586, registro generale 12027.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.223,00, di cui € 623,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 103.291,38	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento 2020		-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento 2025		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 623,00
Onorari	3		200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.223,00

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 23/09/2025 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:

- Appartamento al piano primo:
 1. realizzazione di controsoffitti in cartongesso nell'ingresso, che abbassano l'altezza interna a 2,60 m;
 2. spostamento del muro divisorio posto tra cucina e ingresso;
 3. demolizione della parete di tamponamento posta fra la cucina e la loggia confinante e posa in opera di un infisso a chiusura della loggia stessa, realizzando così un ampliamento della cucina (non regolarizzabile);
 4. chiusura di alcune nicchie che erano presenti nei muri del soggiorno;
 5. ampliamento del bagno, realizzato mediante la demolizione di un camino;
 6. differenze nelle misure interne degli ambienti misurate in ragione di circa 50 cm.

- Cantina piano interrato:

Nella concessione edilizia in sanatoria (che però non è ancora stata rilasciata dal Comune di Misano A.) il piano interrato è rappresentato come un unico grande ambiente privo di pareti divisorie. La realizzazione delle pareti della cantina, quindi, da considerarsi abusiva.

L'altezza netta interna della cantina è stata misurata in ragione di 2,50 m, quando l'altezza del piano interrato nella concessione edilizia in sanatoria (che però non è ancora stata rilasciata dal Comune di Misano A.) è rappresentata di 3,80 m.

In ogni caso, a parere dello scrivente, non essendo stata ancora rilasciata la Concessione in sanatoria, ad oggi, lo stato legittimo è quello delle pratiche edilizie precedenti, nelle quali il piano interrato non è nemmeno esistente.

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

4.3.2. Conformità catastale:

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

- Appartamento al piano primo:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

- Cantina piano interrato:
Differenza nell'altezza netta interna misurata in ragione di 2,50 m, in luogo dei 2,90 m indicati in planimetria.

Le difformità elencate 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.

La difformità elencata al numero 3 (ampliamento della cucina) non è regolarizzabile; pertanto, andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di un'apposita pratica edilizia (verosimilmente una CILA) per *accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Spese tecniche - CILA:	€ 3.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 800,00
Oblazione:	€ 1.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 500,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 5.300,00</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.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ndr. Si fa presente che lo scrivente ha contattato per tempo l'amministratore di condominio, il quale non ha fornito le indicazioni richieste. Qualora le informazioni fossero comunicate, le stesse saranno prontamente inoltrate al Curatore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La [redacted] risulta essere proprietaria dell'appartamento dal 28/12/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [redacted], repertorio 88526, trascritto a Rimini, in data 14/01/1999, registro particolare 305.

La Sig.ra [REDACTED] risulta essere proprietaria della cantina dal 30/03/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [REDACTED], repertorio 51662, trascritto a Rimini, in data 14/04/2000, registro particolare 3124.

6.2 Precedenti proprietari:

La Sig.ra [REDACTED] risulta essere proprietaria dell'appartamento dal 25/11/1972 al 28/12/1998, in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED] in data 25/11/1972, repertorio 125165/10045, trascritto a Forlì, in data 26/01/1973, registro particolare 4142.

I [REDACTED] risultano essere proprietari della cantina dal 16/12/1990 al 30/03/2000, in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], in data 16/12/1990, repertorio 15548/1022, trascritto a Rimini, in data 15/01/1991, registro particolare 845.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n.347 del 10/04/1964 (pratica n.1454), per intervento di nuova costruzione di “una serie di fabbricati ad uso abitazioni civili e negozi”.

Licenza edilizia in variante n.4043 del 30/08/1968.

Licenza edilizia in variante n.1144 del 11/03/1969 (non più reperibile negli archivi comunali).

Licenza edilizia in variante n.3171 del 08/06/1971 (non più reperibile negli archivi comunali).

Abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo in data 31/03/1971, pratica n.1270, prot. 1405.

Concessione edilizia in sanatoria n.2287 del 30/09/1986, per opere varie fra le quali si elencano in maniera esemplificativa e non esaustiva la regolarizzazione del piano seminterrato, il cambio di destinazione d'uso di porzioni del piano terra, l'ampliamento e la costruzione terrazzi, ecc. (pratica edilizia non ancora rilasciata).

Ndr. Lo stato legittimo dell'appartamento è quello derivante dalla licenza edilizia in variante del 1971, non essendo stata rilasciata la concessione in sanatoria. La pratica, però non è più reperibile negli archivi comunali. A parere dello scrivente, può essere tenuta in considerazione “per analogia” la planimetria catastale, redatta nello stesso anno. Il discorso è più complesso per quanto riguarda la cantina, perché l'intero piano interrato non era presente nelle pratiche ante abitabilità e la sua realizzazione è oggetto della concessione edilizia, non ancora rilasciata. Si segnala inoltre che nelle tavole allegate alla concessione in sanatoria, il piano interrato è un grande ambiente aperto, privo di muri divisorii.

Descrizione dell'appartamento e della cantina di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano primo e di cantina posta al piano interrato, siti nel Comune di Misano Adriatico (RN), in Piazza Ischia n. 14.

Destinazione urbanistica:

Piano Urbanistico Generale vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 14/12/2023. L'immobile di cui all'oggetto si trova in zona urbanistica di:

- Tessuti urbanizzati del capoluogo a prevalente destinazione turistico ricettiva.

Vincoli:

- Fascia di tutela costiera, tutela paesaggistica (*art.142 c.1 lett.a D.Lgs. 42/2004*)
- Varchi a mare (*art. 1.6 c.1 lett. a PTCP*)
- Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (*art. 5.7 PTCP*)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	102,21	1,00	102,21
Logge e balconi	Sup. reale lorda	25,28	0,30	7,58
Cantina	Sup. reale lorda	15,58	0,50	7,79
	Sup. reale lorda	143,07		117,58

Caratteristiche descrittive:

<i>Infissi:</i>	porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e vetro doppio, tapparelle in materiale plastico, portoncino in legno; condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in gres porcellanato; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.
<i>Impianto termico:</i>	termosifoni, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da termostato programmabile; 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 PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	11,54	2,60	/	Mediocri
Soggiorno	18,82	2,80	S	Mediocri
Cucina (in parte abusiva)	10,85	2,80	S	Mediocri
Disimpegno	6,08	2,80	/	Mediocri
Camera	17,74	2,80	N	Mediocri

Camera	13,62	2,80	N	Mediocri
Bagno	6,04	2,80	/	Mediocri
Loggia	9,24	/	N	Mediocri
Loggia	9,42	/	S	Mediocri
Balcone	4,31	/	S	Mediocri
Totale sup. P1	107,66			

Locali al S1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	13,65	2,50	/	Mediocri
Totale sup. S1	13,65			

TOTALE	121,31			
---------------	---------------	--	--	--

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 nella zona portuale di Porto Verde, frazione del Comune di Misano Adriatico; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia strutture turistiche e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '60 ed è stato realizzato con finiture di pregio per l'epoca di costruzione, ma non è stato adeguatamente ristrutturato negli anni seguenti.

La metratura e la posizione dell'appartamento, in questo periodo storico, ne favoriscono 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 2.550,00 e 3.300,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) 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 (vicinanza al lungomare) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione e grande metratura), si assumerà per la stima il valore di **2.800,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Comune di Misano Adriatico, 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 e cantina***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	102,21	€ 2.800,00	€ 286.188,00
Logge e balconi	7,58	€ 2.800,00	€ 21.224,00
Cantina	7,79	€ 2.800,00	€ 21.812,00
			€ 329.224,00

- Valore corpo:	€ 329.224,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 329.224,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 329.224,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e cantina	143,07	€ 329.224,00	€ 329.224,00

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%)

€ 32.922,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 296.300,00

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

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

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode Avv. Massimo Vanucci
 Perito: Ing. Fabbri Gian Luca