

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da



contro



**N. Gen. Rep. 141/2023**

Giudice: **Dr. CORVETTA MARIA CARLA**

Custode Giudiziario: **AVV. FESTA BIANCA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: **Geom. Valloni Stefano***

*iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Rimini al n. 1388*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.39/2014*

*C.F. VLLSFN77E15H294Q – P. IVA 03416880403 (Studio A)*

*con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n.221/a - telefono: 0541 752307 - cellulare: 335 5235831*

*email: stefanovalloni@studioa.ws - pec: stefano.valloni@geopec.it*

**Beni in Comune di MONTEFIORE CONCA (RN)**  
**VIA SANTA MARIA DELLA NEVE n.251 (SUB.2) / 255 (SUB.1)**  
**C.F.: Foglio 5, Part. 510, Subb.1/2**  
**Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione sito nel Comune di Montefiore Conca (RN), Via Santa Maria Della Neve n.251 (Sub.2) / 255 (Sub.1);

e precisamente:

- **ABITAZIONE P.1 (SUB.1)** posta al piano seminterrato (rispetto al livello stradale, in quando l'edificio è stato costruito su un terreno in pendio) con accesso da corte esclusiva (lato est) direttamente dalla Via Santa Maria Della Neve, con altezza interna di circa mt 2.80, così suddivisa:  
*ingresso composto da soggiorno, la cucina/pranzo è sita in un vano separato con l'accesso a due piccoli locali ad uso dispensa/ripostiglio, la zona notte è accessibile tramite un disimpegno, ed è composta da un bagno e due camere.*

*Dall'esterno è possibile accedere ad un ripostiglio sotto la scala d'accesso all'abitazione Sub.2 (sita al piano rialzato), ad un box in muratura porta attrezzi costruito in aderenza del muro perimetrale lato strada, ad un capanno costruito in aderenza all'abitazione lato Sud-Est e a un locale caldaia costruito sul retro in aderenza al confine, ricavato dal terrapieno esistente.*

- **ABITAZIONE P.T. (SUB.2)** posta al piano terra/rialzato (rispetto al livello stradale in quando l'edificio è stato costruito su un terreno in pendio) con accesso da corte esclusiva (lato nord) direttamente dalla Via Santa Maria Della Neve (livello in piano), e/o dalla scala esterna accessibile dalla corte del Sub.1, con altezza interna di circa mt 2.98, così suddivisa:  
*ingresso composto da soggiorno, la cucina/pranzo è sita in un vano separato con l'accesso ad un locale ad uso dispensa, la zona notte è accessibile tramite un disimpegno, ed è composta da un bagno e due camere.*
- **NOTA:** E' presente inoltre, un **PIANO PRIMO/SOTTOTETTO**, accessibile solo dall'esterno, attualmente al grezzo, suddiviso in due vani, con altezza interna di circa 0.10 mt (imposta)/1.95 mt (colmo); non rappresentato nelle planimetrie catastali in atti.

**N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono abitazione per entrambi i subb. e ripostiglio per il piano primo/sottotetto.**

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; nella banca dati catastali non è stato trovato nessun elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni), nella rappresentazione grafica delle singole planimetrie catastali non si evince la presenza di alcun spazio/area in comune.

Le unità immobiliari in oggetto, sviluppano una superficie lorda di circa 664 mq, di cui 337 mq ad uso abitazione, 22 mq di terrazzo/lastrico, 17 mq servizi/ripostigli oltre a 288 mq di corte esterna.

Identificazione al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

**OMISSIS** Proprieta'1/4

**OMISSIS**, Proprieta'3/4

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 5, Particella 510, **Sub. 1**, VIA SANTA MARIA DELLA NEVE, Piano S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 124 mq, rendita € 247,90  
Coerenze: Subalterno 2, distacco su Via Santa Maria Della Neve, particelle 804-979
- ✓ Foglio 5, Particella 510, **Sub. 2**, VIA SANTA MARIA DELLA NEVE, Piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita € 268,56  
Coerenze: Subalterno 1, distacco su Via Santa Maria Della Neve, particelle 804-979

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 5, particella 510, qualità/classe Ente Urbano, superficie 435 mq.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore risulta di stato libero come da Certificato di stato libero/Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Morciano di Romagna (RN) in data 30/04/2024. La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita) è allegata alla presente al n. 5.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, residenziale, a traffico limitato con parcheggi, discreti.
- Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (discreto), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (discreto), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (sufficiente), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente) e vigili del fuoco (sufficiente).
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa 15 Km (linea d'aria) e il Parco Naturale del San Bartolo a circa 30 Km, le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico di Saludecio a circa 9 Km, Mondaino a circa 13 Km, Montegridolfo a circa 14 Km, e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 35/40.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 20, autobus di linea a circa 250 mt, autostrada a circa km 12, stazione ferroviaria a circa 15 Km, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 15, superstrada a circa 4 Km, tangenziale (assente), tram (assente).

## 3. STATO DI POSSESSO:

In sede del sopralluogo eseguito il 22/04/2024, l'immobile **SUB.2** (piano terra/rialzato) risulta essere occupato **OMISSIS**; da ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini in data 08/02/2004, tramite risposta ricevuta con mail, è emersa la presenza di un contratto di locazione/comodato (vedi Allegato n. 5.3), la stessa si è espressa nel seguente modo: *“contratto di locazione/comodato (per i quali non è stata comunicata la scadenza)”*. Il contratto di comodato è stato registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) in data 05/01/2012 al n.2012/3/103, con le seguenti caratteristiche:

Contratto di comodato d'uso gratuito di immobile urbano ad uso abitazione sito al piano terra, distinto al foglio n.5, particella n.510, sub.2, in forza di scrittura privata fra **OMISSIS** e **OMISSIS**, denominato “comodatario”.

Durata comodato dal 10/12/2011 e fino a tutto il 10/05/2012, alla scadenza si rinnoverà automaticamente di sei mesi in sei mesi.

Contratto di comodato registrato in data anteriore a quella del pignoramento.

In sede del sopralluogo eseguito il 22/04/2024, l'immobile **SUB.1** (piano seminterrato) risulta essere occupato **OMISSIS**.

#### 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:  
**Nessuna**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuna**

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.7. Atti unilaterali d'obbligo: **Nessuno**

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Atto Notarile pubblico a favore di [REDACTED] con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro OMISSIS e contro OMISSIS in forza di atto pubblico a firma del [REDACTED] del 11/03/2020, Rep. n. 30957/5342, iscritta a Rimini il 25/03/2010, registro particolare 1071, registro generale n.4589.

importo ipoteca: € 280.000,00

importo capitale: € 140.000,00

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED], con sede in FIRENZE (FI), [REDACTED] contro OMISSIS in forza di atto emesso da [REDACTED] del 06/05/2016, Rep. n. 1068/13716, iscritta a Rimini il 11/05/2016, registro particolare 1153, registro generale n.6366.

importo ipoteca: € 122.888,26

importo capitale: € 61.444,13

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di [REDACTED] con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 03310710409, contro OMISSIS in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini (RN) del 29/09/2023, Rep. n. 2966, trascritto a Rimini (RN) in data 03/11/2023 al R.P.n. 11833 e R.G.n.16751

Domicilio ipotecario eletto: Rimini (RN), Via Montevicchi n.26, OMISSIS

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.037,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 280.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca conc. Amm./riscossione	€ 122.888,26	€ 614,00	€ 94,00	€ 708,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.037,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 08/05/2024, sono allegati al n. 3.

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

##### **Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali, Prog.n.1/1973, Prog.n.19/1974 e Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.174 (ancora non rilasciato) e lo stato dei luoghi delle unità immobiliari oggetto della presente, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 22/04/2024, sono emerse le seguenti difformità:

##### **SUB.1 - Piano Seminterrato:**

*Nota/Precisazione: Le opere oggetto di sanatoria del Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.174, sono relative alla richiesta di ristrutturazione con **cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, da servizi ad abitazione**, oltre ad una maggiore altezza dello stesso piano, la costruzione di un ripostiglio nel sottoscala esterno e alcune modifiche estetiche.*

*Anche se tale istanza non è stata rilasciata dal Comune di Montefiore Conca, in quanto carente di documentazione, fra cui il pagamento di oneri e diritti, per un importo pari a € 596,34 oltre a rivalutazione, calcolabile al momento del pagamento,*

*il sottoscritto ritiene che tali difformità rispetto ai precedenti edilizi, possano essere considerate formalmente accettate dal Comune in quanto l'istanza, nel suo complesso, è stata esaminata e ritenuta valida al rilascio.*

*Di conseguenza, le difformità sopra descritte, non vengono prese in considerazione nel giudizio di conformità urbanistica-edilizia, ma si dovrà obbligatoriamente, ottemperare alla richiesta di integrazione da parte del Comune, come riportato nell'ultima notifica, in ordine temporale, del 19/07/2001 prot.n.2975, qui presente all'allegato n. 4.6.*

Opere in difformità:

1) Modifiche ad alcune tramezzature interne (difformi dalle planimetrie catastali allegate al Condo Edilizio, unica rappresentazione grafica presente all'interno dell'istanza di condono);

#### **SUB.2 - Piano Terra:**

2) Modifiche ad alcune tramezzature interne (difformi dalle planimetrie catastali allegate al Condo Edilizio unica rappresentazione grafica presente all'interno dell'istanza di condono);

3) Realizzazione di controsoffitti nel soggiorno;

4) Errata rappresentazione grafica del muro portante interno lato Nord;

5) Presenza canna fumaria nell'angolo cottura;

6) Lastrico esterno rifinito con guaina impermeabilizzante, sito sul retro del fabbricato, quale copertura del vano tecnico del piano inferiore (seminterrato)

#### **Esterno :**

7) Capanno in aderenza al fabbricato e al confine di proprietà lato Sud/Est;

8) Vano tecnico costruito e accessibile sul retro in aderenza alla proprietà e in parte all'interno dell'originario terrapieno;

9) Canna fumaria esterna sita sul retro del fabbricato;

10) Elemento "a gradone" sito sul retro del fabbricato a copertura delle tubazioni impiantistiche.

#### **Piano Primo/Sottotetto :**

Si evince l'esistenza di un piano primo/sottotetto, già nel progetto originario n.1/1973, si ritiene in effetti che sia stato realizzato al momento della costruzione originaria, di conseguenza tale superficie, può essere valutata come opera in "tolleranza" ai sensi della L.R.n.23/2004.

Nella rappresentazione grafica della sezione riportata nel citato progetto, sembra che il collegamento con il piano inferiore avvenga tramite una scala interna, ma considerata la conformazione strutturale dell'unità, si ritiene che non sia mai esistita; attualmente l'unico accesso avviene dall'esterno tramite una apertura sita sul fianco sinistro lato Nord, utilizzando una scala a pioli mobile. Anche queste differenze, possono essere valutate come opere in "tolleranza" ai sensi della L.R. n.23/2004.

**Note:**

*Le quote esterne sono da considerarsi in "tolleranza" ai sensi della L.R.n.23/2004.*

*L'accesso carrabile dalla Via Santa Maria della Neve al piano seminterrato (rif.: sub.1) è arretrato rispetto al confine (in difformità rispetto al Prog.n.19/1974), ma risulta "sanato" fra le opere richieste in sanatoria nell'istanza di Condono Edilizio.*

*La scala esterna d'accesso al piano terra (sub.2), risulta "sanata" fra le opere richieste in sanatoria nell'istanza di Condono Edilizio*

*Il Box esterno porta attrezzi in muratura a confine con la Via Santa Maria Della Neve con altezza interna 1.40 mt, è legittimo in quanto opera d'arredo urbano di edilizia libera.*

*Le modifiche ai prospetti, al balcone fronte, alle aperture esterne, alla copertura, i nuovi muri di sostegno risultano "sanate" fra le opere richieste in sanatoria nell'istanza di Condono Edilizio.*

*L'altezza interna del piano terra/rialzato (sub.2) risulta corretta quella riportata nel progetto originario (Prog.n.1/1973), ossia di 3.00 mt (in tolleranza rispetto all'esistente di 2.98 mt), anziché quella indicata nel disegno che rappresenta la sezione del fabbricato, presente all'interno del fascicolo del Condono Edilizio, pari a 2.80 mt.*

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- la difformità di cui al punto 4) rientra nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.
- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8), 9), 10) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;
- la difformità di cui al punto 7) non è sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;

*Si precisa che:*

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa 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 personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**
- **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni.**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

##### **Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie del Catasto Fabbricati (depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegate ai n.ri 2.4 e 2.5) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 22/04/2024, sono emerse alcune difformità, come meglio citate al precedente articolo 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- le difformità citate all'art.4.3.1 di cui ai punti 1), 2), 8) comportano necessariamente un aggiornamento catastale;
- le difformità citate all'art.4.3.1 di cui ai punti 3), 4), 5), 6), 9) e 10) non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e);
- la difformità di cui al punto 7) non viene presa in considerazione, perché opera da demolire in quanto non sanabile.
- il piano primo/sottotetto deve essere censito in quanto non presente agli atti;

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene che sia necessario eseguire l'aggiornamento catastale per entrambi i subalterni.

*Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione per eseguire l'aggiornamento catastale per una spesa pari a Euro 1.200,00 oltre a oneri di legge e rimborso delle spese vive documentate, pari ad Euro 100,00 (diritti catastali "docfa" di presentazione).*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: -----

RIF. Amministratore: CONDOMINIO NON COSTITUITO

#### **6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate presso il sito internet "S.a.c.e. Sistema Accreditamento Certificazione Energetica" della Regione Emilia-Romagna, le unità immobiliari pignorate risultano non dotate degli Attestati di Prestazione Energetica.

*Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione a redigere eventualmente l'A.P.E. per una spesa pari a Euro 500,00 oltre a oneri di legge come stabilito nel decreto di conferimento dell'incarico.*



- *Variazione toponomastica del 24/10/2003, rif.: [Sub.1: pratica n. 215278 in atti dal 24/10/2003 variazione di toponomastica (n. 85154.1/2003)] e [Sub.2: pratica n. 215279 in atti dal 24/10/2003 variazione di toponomastica (n. 85155.1/2003)]*
- *Variazione del 21/11/2016 pratica n. rn0080783 in atti dal 21/11/2016 g.a.f.codifica piano incoerente (n. 22440.1/2016)*
- *Rettifica di intestazione all'attualità del 21/11/2016 pratica n. rn0018531 in atti dal 05/04/2018 per errore meccanografico dell'ufficio (n. 1276.1/2018)*
- *Variazione del 05/04/2018 pratica n. rn0018526 in atti dal 05/04/2018 ripristino stadio per err. d'ufficio (n. 2884.1/2018)*

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

1) **Prog.n.1/1973** per “nuova costruzione di edificio di civile abitazione”

2) **Prog.n.19/1974** per “costruzione di mura di recinzione”

3) **Abitabilità prot.n.1/73-2710 del 12/05/1976**

4) **Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.174 NON RILASCIATO** per mancanza di integrazione documentale e pagamento oneri e diritti pari a € 596,34; istanza presentata per “ristrutturazione con cambio di destinazione da servizi ad abitazione (da S.n.r. a S.u.) del piano seminterrato, maggiore altezza del piano seminterrato, costruzione ripostiglio sottoscala al piano seminterrato, opere di cui alla tipologia 7 (modifiche estetiche)”

Descrizione **N.RO 2 ABITAZIONI** di cui al punto **A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato urbano ad uso civile abitazione sito in Comune di Montefiore Conca (RN), Via Santa Maria Della Neve n.251 (sub.2) /255 (sub.1) e precisamente:

- **ABITAZIONE P.S1 (SUB.1)** posta al piano seminterrato con accesso da corte esclusiva direttamente dalla Via Santa Maria Della Neve, altezza interna di circa mt 2.80, con ingresso composto da soggiorno, cucina/pranzo, due piccoli locali ad uso dispensa/ripostiglio, disimpegno notte, un bagno e due camere.  
Dall'esterno è possibile accedere ad un ripostiglio sotto la scala d'accesso all'abitazione del piano superiore, ad un box in muratura porta attrezzi ad un capanno costruito in aderenza all'abitazione lato Sud-Est e a un locale caldaia ricavato dal terrapieno esistente.
- **ABITAZIONE P.T. (SUB.2)** posta al piano terra/rialzato con accesso da corte esclusiva (lato nord) direttamente dalla Via Santa Maria Della Neve e/o dalla scala esterna accessibile dalla corte pertinenziale del Sub.1, altezza interna di circa mt 2.98, con ingresso composto da soggiorno, la cucina/pranzo, locale ad uso dispensa, disimpegno, un bagno e due camere.

E' presente inoltre, un **PIANO PRIMO/SOTTOTETTO**, accessibile solo dall'esterno, attualmente al grezzo, suddiviso in due vani, con altezza interna di circa 0.10 mt (imposta)/1.95 mt (colmo); non rappresentato nelle planimetrie catastali in atti e quindi non assegnato ad alcun subalterno.

**N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quella legittimata è abitazione.**

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge; nella banca dati catastali non è stato trovato nessun elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni); all'interno delle singole planimetrie catastali non è graficamente rappresentato null'altro in comune.

L'intestazione catastale non identifica la ditta effettivamente proprietaria, in quanto è ancora presente **OMISSIS**.

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

<b>Abitazione SUB.1 (piano S1)</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Ingresso	5.51	2.80	S/O	buone
Soggiorno/pranzo	20.70	2.80	S/O	buone
Cucina	14.75	2.80	O	buone
Ripostiglio-1	3.74	2.80	O	buone
Ripostiglio-2	3.82	2.80	N	buone
Disimpegno notte	5.44	2.80	N/O	buone
Camera-1	16.25	2.80	N	buone
Camera-2	16.24	2.80	N/E	buone
Bagno	5.10	2.80	N/E	buone
Corte esterna pertinenziale	177,86	---	S/O+N/E	buone
Box esterno (porta attrezzi)	1.98	1.40	S/O	buone
Vano caldaia (controterra)	5.66	2.80/2.68	N	discrete
Ripostiglio (sottoscala)	5.92	2.87/1.00	N/O	discrete
Somma parziale-1	282.95			
<b>Abitazione SUB.2 (piano R/T)</b>				
Soggiorno/pranzo	29.23	2.80 2.70/2.60	S/O	discrete
Cucina	15.75	2.98	S/O	sufficienti
Ripostiglio/Dispensa	8.32	2.98	S/O	sufficienti
Disimpegno notte	3.11	2.98	N/O	discrete
Camera-1	16.48	2.98	N	sufficienti
Camera-2	16.24	2.98	N/E	sufficienti

Bagno	5.14	2.98	N/E	discrete
Terrazzo	15.45	---	S/O	discrete
Terrazzo retro (sopra caldaia)	6.85	---	N/E	discrete
Corte esterna pertinenziale	110.01	---	N	discrete
Somma parziale-2	226.59			
<b>Piano Primo/Sottotetto</b>				
Vano-1	42.04	1.97/0.10	N	scarse
Vano-2	55.24	1.97/0.10	S	scarse
Somma parziale-3	97.27			
<b>Totale</b>	<b>606.81</b>			

Le fotografie sono connesse alla presente come "Allegato 1".

### **Caratteristiche descrittive:**

#### *Caratteristiche strutturali:*

*Fondazioni:* non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: discrete

*Travi/Cordoli:* non rilevabili.

*Solai:* materiale: non rilevabile, condizioni: discrete

*Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: laterizio e travi prefabbricate "tipo varese", coibentazione: assente, condizioni: buone.

*Scala esterna:* assente.

*Terrazzo:* materiale: non rilevabile, condizioni: discrete

### **Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello pedonale comune:* assente

*comune:*

*Cancello pedonale privato:* Tipologia: una anta, apertura singola a battente, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: discrete

*Cancello carrabile comune:* assente.

*comune:*

*Cancello carrabile privato:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: discrete

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: parte in pvc con camera e altri in legno vetro semplice, protezione: tapparelle, accessori: -, condizioni: discrete

*Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete (nel sub.2 zona dispensa un infisso è in condizioni pessime).

*Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, condizioni: discrete.

*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco tinteggiato e in parte piastrellato con ceramica, condizioni: discrete.

*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gres/porfido, condizioni: discrete.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/gres in tutti i locali, condizioni: discrete.

*Rivestimento:* ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: in parte in ferro e vetro e in parte pvc e vetro, accessori: non blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

## **Impianti:**

*Antenna comune:* tipologia: terrestre centralizzato, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Antifurto:* assente.

*Antincendio:* assente.

*Ascensore:* assente.

*Citofonico:* presente a chiamata, probabilmente originario.

*Condizionamento:* presenti degli split

*Diffusione:* assente.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Energia solare:* assente.

*Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Telefonico:* non rilevabile

*Gas:* di adduzione alla caldaia per il riscaldamento e al blocco cottura, tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

*Termico:* tipologia: comune fra le due unità, caldaia installata in apposito locale sito sul retro del fabbricato, rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

## **N.B.:**

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **9.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 4.3.1 – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

**Nota:** Si è ritenuto di formulare un unico lotto, in quanto il fabbricato fin dalla costruzione originaria è stato pensato per essere vissuto da un'unica famiglia, di conseguenza gli spazi esterni hanno avuto sempre un uso promiscuo al di là dell'assegnazione catastale dei due subalterni. Nel dettaglio, la corte esterna ad uso esclusivo del sub.1 (abitazione al piano seminterrato) dotata di accesso carrabile direttamente dalla Via Santa Maria della Neve, permette la sosta di diverse automobili e quindi se avessi previsto un secondo lotto, il sub.2 (abitazione al piano terra/rialzato) non avrebbe avuto alcuno spazio ad uso parcheggio, in quanto la piccola corte sita a un livello superiore, non lo permette (presenza di marciapiede, tante alberature, difficile sarebbe poi la creazione di un eventuale accesso carrabile a causa del dislivello stradale in pendenza, presenza del muretto di recinzione in muratura, etc ...) se non con interventi edilizi rilevanti e costosi. Un altro aspetto che ho considerato è la presenza di una caldaia che alimenta entrambi gli appartamenti, altro dettaglio che avrebbe comportato difficoltà nella vendita, in quanto preliminarmente sarebbe stato necessario fare un'operazione di divisione degli impianti.

## 9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

*agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P., servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, sono emersi i seguenti valori:*

1) valore O.M.I., riferito al 2<sup>a</sup> semestre 2023, fascia/zona: suburbana/frazioni da € 1.200 a € 1.600 al mq (ville e villini, stato conservativo normale);

2) valore rilevato sul sito internet "www.borsinoimmobiliare.it", da € 1.084 a € 1.595 al mq (ville e villini, zona frazioni);

3) osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 1.000 a € 1.400 al mq (rif.: centro - abitazione, da ristrutturare completamente).

*Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare oggetto della stima, sia pari ad*  
**€ 1.400,00 / mq.**

## 9.3. Valutazione corpi

### A. N.RO 2 ABITAZIONI IN UNICO FABBRICATO STILE "VILLINO"

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

---

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione SUB.1 al P.S1	112,17	1,00	112,17
Corte esclusiva SUB.1	177,86	0,10	17,79
Box esterno (porta attrezzi)	2,40	0,20	0,48
Vano tecnico (caldaia)	7,46	0,30	2,24
Ripostiglio sottoscala	7,32	0,30	2,20
<i>Somma parziale-1</i>	<i>307,21</i>		<i>134,87</i>
Abitazione SUB.2 al P.T/R	112,17	1,00	112,17
Terrazzo	15,45	0,50	7,73
Corte esclusiva SUB.2	110,01	0,10	11,00
Lastrico esterno (sopra caldaia P.S1)	6,85	0,10	0,69
<i>Somma parziale-2</i>	<i>244,48</i>		<i>131,58</i>
Piano Primo/Sottotetto al grezzo	112,17	0,50	56,09
<b>TOTALE</b>	<b>663,86</b>		<b>322,54</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.400,00 / mq,  
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 451.549,22
- Valore complessivo intero:	€ 451.549,22
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	<b>€ 451.549,22</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Abitazione con garage	664	€ 451.549,22	€ 451.549,22
	<b>TOTALE</b>	<b>664</b>	<b>€ 451.549,22</b>	<b>€ 451.549,22</b>

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 451.549,22
Riduzione del valore per i costi relativi alla Sanatoria Edilizia (stima sanzione e parcella del Tecnico):	€ 5.500,00
Riduzione del valore per le spese vive necessarie alla conclusione dell'iter amministrativo del Condono Edilizio L.n. 47/'85 Reg.n.174	€ 596,34

Riduzione del valore per le competenze professionali del Tecnico, ai fini della integrazione e conclusione dell'iter amministrativo del Condono Edilizio L.n. 47/'85 Reg.n.174	€ 3.500,00
Riduzione del valore per opere murarie di rimessione in ripristino del capanno esterno costruito in aderenza al fabbricato lato Sud/Est non sanabile	€ 6.000,00
Parziale	€ 435.952,88
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):	€ 43.595,29

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 392.000,00**

Rimini, 30/05/2024

Il Perito Stimatore  
**Geom. Stefano Valloni**

#### Elenco Allegati:

##### **1) documentazione fotografica**

##### **2) documentazione catastale**

- 2.1 visura storica C.F. Sub.1
- 2.2 visura storica C.F. Sub.2
- 2.3 visura storica C.T. Fg.5, Part.510
- 2.4 planimetria Sub.1
- 2.5 planimetria Sub.2
- 2.6 elenco subalterni
- 2.7 estratto di mappa

##### **3) documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare**

- 3.1 ispezione ipotecaria per nominativo
- 3.2 nota di iscrizione ipoteca volontaria (mutuo fondiario)
- 3.3 nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione
- 3.4 nota di trascrizione pignoramento

##### **4) documentazione edilizia**

- 4.1 Prog.n.1/1973 (elaborato)
- 4.2 Prog.n.1/1973 (titolo)
- 4.3 Prog.n.19/1974 (elaborato)
- 4.4 Prog.n.19/1974 (titolo)
- 4.5 Abitabilità prot.n.1/73-2710 del 12/05/1976
- 4.6 Ultima notifica del Comune di Montefiore Conca (prot.n.2975 del 19/07/2001) in merito alla richiesta documentale per la conclusione del Condono Edilizio L.n.47/'85 Reg.174

##### **5) altra documentazione**

- 5.1 atto notarile di provenienza (acquisto terreno dei Sigg **OMISSIS**) Rep.n.4588 Notaio Leone Giovanni on Morciano di Romagna (RN)
- 5.2 estratto per riassunto dell'atto di nascita
- 5.3 comunicazione agenzia entrate e contratto comodato