

Esecuzione Forzata N. 13/2024

contro

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. 13/2024

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Bianca Festa
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Ricchi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 721/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 612
C.F. RCCGRG70A26H294W - P.Iva 04344205404

con studio in Rimini (Rimini) Viale C. Zavagli n. 2
telefono: 054124581
email: gioricchi@libero.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Giorgio Ricchi
11/12

**Beni in Montescudo-Monte Colombo (RN) Via Roma n° 1367 –
Sezione Monte Colombo
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e ripostiglio pertinenziale siti a Montescudo-Monte Colombo (RN) Sezione Monte Colombo, località San Savino, via Roma n° 1367.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano primo di un fabbricato costituito da un piano rialzato, piano primo e sottotetto più una parte seminterrata.

All'appartamento si accede tramite vano scala comune ed è costituito da soggiorno/pranzo da cui si accede alla veranda, due camere da letto e un bagno.

Da una camera da letto è stata installata una scala a chiocciola per l'accesso al sottotetto. Tale opera e l'utilizzo del sottotetto non è legittimo.

Il ripostiglio è ubicato invece all'interno di un piccolo corpo di fabbrica ubicato sul retro del fabbricato principale ed è costituito da un solo piano fuori terra e a cui si accede direttamente dalla corte comune.

La costruzione del fabbricato è ante 1967.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai e la copertura sono in latero cemento. Una porzione del solaio del sottotetto è formato da travi in legno lamellare e tavolato. La ricostruzione è avvenuta dopo un cedimento parziale del solaio.

Complessivamente l'immobile si trova scarse condizioni manutentorie.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Il ripostiglio esterno si presenta in condizioni precarie dovute alla vetustà e alla mancanza di manutenzione.

In data 18/08/2024 nell'immobile oggetto di perizia si è sviluppato un incendio con conseguente distruzione della veranda esterna (ad oggi rimossa), della caldaia posta nella veranda e dell'infisso fra la veranda e il soggiorno. Inoltre sono stati compromessi gli impianti i quali andranno ripristinati e verificati. Si allega l'ordinanza del Sindaco n° 11 del 26/08/2024 ove sono riportate le condizioni per il riutilizzo dell'immobile.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 147.57**.

Identificato al Catasto del Comune di Montescudo-Monte Colombo (RN) Sezione Monte Colombo:

- fabbricati: intestato a _____, foglio 2 mappale 151 subalterno 17, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 73 mq, posto al piano 1, rendita: 302,13€.

- fabbricati: intestato a _____, foglio 2 mappale 151 subalterno 18, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, sup. catastale totale 10 mq, posto al piano T, rendita: 41,37€.

contro

Confini: Il lotto su cui insiste l'immobile in oggetto confina con via Roma e con altre proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) a traffico locale.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (sufficienti) la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	il centro storico di Rimini dista circa 18 km, il centro di Riccione dista circa 11 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari di cui ai sub 17-18 risultavano occupate dall'esecutata.

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:
Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

ORDINANZA DEL SINDACO N° 11 DEL 26/08/2024

Ordinanza contingibile ed urgente ai sensi dell'art. 54 comma 4 – D. Lgs

267/2000 per il divieto di utilizzo di unità danneggiate – fabbricato in

via Roma n. 1367, località Monte Colombo – oggetto di recente incendio

interno ed esterno – come da nota prot. N. 7869 del 20/08/2024 ricevuta dal

comando dei Vigili del Fuoco di Rimini.

Rif. Rapporto intervento VV.F. N° 2650.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di _____, contro

_____ a firma di Notaio Parisio Alberto in data

12/02/2008 Rep. 35881/7415 iscritto a Rimini in data 14/02/2008 ai nn. reg. gen.

2141, reg. part. 630

importo ipoteca: 350.000,00 €

Annotazione n. 2138 del 25/06/2009 (Surroga ai sensi art.8 D.L. 7/2007)

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

_____, contro _____ a firma di Tribunale di

Rimini in data 25/01/2024 Rep. 221 trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai

nn. reg. gen. 1997, reg. part. 2783

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

 contro

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 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	€ 350.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento rp 221/2024			€ 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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 02/08/2024 ed è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In ottemperanza a quanto indicato al punto 10 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue:

dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali (Progetto n. 16-96 prot. 5519 del 18/10/1996) e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 06/08/2024, sono emerse le seguenti difformità:

- è stato realizzato un foro nel solaio per dare l'accesso al sottotetto tramite scala a chiocciola. Il sottotetto viene utilizzato come ripostiglio. Al suo interno è stato ricavato un vano tramite realizzazione di tramezzi ancora non intonacati così come lo sono le pareti e il plafone della copertura;

- una porzione del solaio di sottotetto è stata realizzata in travi di legno lamellare e tavolato a seguito del crollo parziale del solaio di sottotetto in latero - cemento;

Altre difformità rientrano nella tolleranza ai sensi della legge 105/2024.

In conseguenza dell'incendio che si è sviluppato è stato necessario rimuovere la veranda per motivi di sicurezza. L'infisso di divisione fra la zona giorno e la veranda è andato completamente distrutto. Il solaio ligneo del sottotetto non ha subito danni evidenti.

La caldaia, posizionata nella veranda, è andata completamente distrutta.

Gli impianti di distribuzione del gas ed elettrico necessiteranno di revisione e del rilascio del certificato di conformità.

Come riportato nell'Ordinanza del Sindaco n. 11 del 26/08/2024 allegata alla presente, il Comando dei Vigili del Fuoco dichiarava inagibili i locali fino a che tecnici qualificati e incaricati da chi di dovere ne abbiano ripristinato la funzionalità e la sicurezza, rilasciando apposita certificazione in base alle normative vigenti.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Bianca Festa

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

contro

Pertanto, a tal fine, l'aggiudicatario dovrà farsi carico di verificare, tramite tecnico incaricato, la sicurezza statica e degli impianti.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica SCIA in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Sarà necessaria anche una pratica strutturale in sanatoria al fine dell'utilizzo del sottotetto e con gli organi competenti andranno definite le modalità di presentazione della stessa.

Gli importi relativi alle sanatorie possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

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 all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le medesime difformità precedentemente elencate.

Il Ctu segnala alla S.V. che prima di procedere alla vendita dell'immobile oggetto della presente procedura, occorre procedere all'esecuzione delle seguenti operazioni catastali:

- comune al Foglio 2 mappale 151 subalterno 17 al catasto urbano: modifica di n. 1 unità immobiliare, consistente in denuncia di variazione planimetrica docfa abitazione per diversa destinazione d'uso e ampliamento.

Per l'esecuzione delle predette operazioni catastali si prevede un costo di € **350.00** oltre Iva e oneri di legge e € **50,00** di spese per accatastamento.

Si richiede pertanto alla S.V. l'autorizzazione ad espletare il suddetto incarico.

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, riferite al biennio antecedente il pignoramento: condominio non presente	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Giorgio Ricchi
6/12

contro

_____ proprietaria per la quota 1/1 dal 12/02/2008 ad oggi in forza di Compravendita a firma di Notaio Parisio Alberto, in Rimini (RN), numero 35880/7414 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 14/02/2008 ai numeri 2140/1229.

6.2. Precedenti proprietari:

_____ e _____ (RN) proprietario per la quota ½ ciascuno dal 25/03/1998 al 12/02/2008 in forza di Compravendita a firma di Notaio Ortolani Luigi, in Riccione (RN), numero 56972/4885 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 01/04/1998 ai numeri 3097/2298.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 16-96

Progetto n. 16-96 prot. 5519 del 18/10/1996, intestato a _____

ABITABILITA'

L'immobile è privo del certificato di abitabilità

Descrizione appartamento e ripostiglio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e ripostiglio siti in Montescudo-Monte Colombo (RN) Sezione Monte Colombo via Roma n° 1367.

Destinazione urbanistica:

ZONA P.R.G. B2 – Residenziale di completamento art. 29 NTA

composizione del bene	sup reale lorda	coeff	sup comm
Abitazione	67,00	1	67,00
Veranda	3,44	0.50	1,72
Ripostiglio P1 H≤1,50m	27,81	0.40	11,12
Ripostiglio P1 H>1,50m	37,82	0.60	22,69
Ripostiglio PT	11,50	0.50	5,75
TOTALE	147,57		108,28

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestra a doppia anta a battente, materiale: metallo e legno con vetro singolo, protezione: scuri, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Bianca Festa

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

contro

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare e ripristinare in seguito all'incendio.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare e ripristinare in seguito all'incendio.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare e ripristinare in seguito all'incendio.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: il riscaldamento avviene tramite una caldaia. Attualmente è privo di caldaia in quanto non è più presente successivamente all'incendio. condizioni: da verificare e ripristinare in seguito all'incendio. diffusori: radiatori in acciaio, condizioni: sufficienti
Condizionamento:	Non presente

Si precisa che alla presente relazione di stima verranno allegati **Attestati di Prestazione Energetica** del fabbricato.

L'unità immobiliare risulta ricadere nella classe energetica "G", codice attestato 07662-641409-2024 valido fino al 10/12/2034.

Si fa presente che l'attestato è stato redatto prima che avvenisse l'incendio.

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

A – Appartamento e Ripostiglio:

 contro

locali al P1	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Ingresso	3,85	2.68		sufficienti
Pranzo	12,42	3.19	E	sufficienti
Cucinotto	5,73	2.68	E	sufficienti
Disimpegno	1,98	2.68		sufficienti
Bagno	5,07	2.98	N	sufficienti
Camera	11,77	2.98	N	sufficienti
Camera	13,36	2.98	O	sufficienti
Ripostiglio	0,60			sufficienti
Veranda	3,03	2.70	E	sufficienti
locali al P. sott. al grezzo		Altezza media		
Ripostiglio	47,10	1.60		sufficienti
Ripostiglio	7,20	1.35		sufficienti
locale al P.T				
Ripostiglio	9,21	3.25		sufficienti
TOTALE SUP.				

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al numero 4.

Le fotografie sono allegate al termine della presente relazione.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, dei **costi di ripristino post incendio e ricostruzione della veranda nonché della messa in sicurezza degli impianti**, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € **700,00** al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

8.2. 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.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

-valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2024, abitazioni di tipo economico da €. 1.000 a €.1.400 al mq (stato conservativo normale);

-Borsino Immobiliare, 2023; abitazioni in stabili di 2° fascia: valore medio €. 1.054 al mq;

VALORI COMPARABILI:

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità della via Roma a San Savino di Montecolombo

contro

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 06/2023 al prezzo di 106.500,00 €, ubicato nel comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), SP31 01367, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 151 con una superficie catastale totale di mq 70,03

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 05/2019 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), VIA CASTELLO, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 73 con una superficie catastale totale di mq 121,62;

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 82.000,00 €, ubicato nel comune di Montescudo-Monte Colombo (RN), VIA ROMAGNA 34, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 5 con una superficie catastale totale di mq 69,00;

D - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 30.750,00 €, ubicato nel comune di Coriano (RN), SP31 00088, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 46 mapp. 200 con una superficie catastale totale di mq 72,00;

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	06/2023	05/2019	07/2021	11/2022
Prezzo PRZ (€)	106.500,00	100.000,00	82.000,00	30.750,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	70,03	121,62	69,00	72,00
pMED (€/mq)	1.520,78	822,23	1.188,41	427,08

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

composizione del bene	sup comm.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	67,00	€ 700,00	€ 46.900,00
Veranda	1,72	€ 700,00	€ 1.204,00
Ripostiglio P1 H≤1,50m	11,12	€ 700,00	€ 7.784,00
Ripostiglio P1 H>1,50m	22,69	€ 700,00	€ 15.883,00
Ripostiglio PT	5,75	€ 700,00	€ 4.025,00
TOTALE	108,28	€ 700,00	€ 75.796,00

- Valore corpo:	€ 75.796,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.796,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.796,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e Ripostiglio	125,75	€ 75.796,00	€ 75.796,00

contro

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore al netto del deprezzamento

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.579,60

Valore finale di stima:

€ 68.216,40

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.000,00

Relazione lotto creata in data 08/12/2024

Il perito

.....

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia del Territorio
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia e Ordinanza del Sindaco
- ✓ N° 5 Altri allegati – Richiesta certificato di residenza
- ✓ N° 6 Altri allegati – Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati – Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati – Agenzia delle Entrate

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Bianca Festa
Perito: Ing. Giorgio Ricchi
12/12