

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano terra e servizi al piano seminterrato, inserito piccola palazzina plurifamiliare edificata negli anni 70' nel centro di Coriano.

L'appartamento è composto da due camere un bagno, cucina e ampio soggiorno oltre a corridoio e balconi. Completano il lotto l'autorimessa e al piano seminterrato.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è dunque identificato in catasto come segue:

- Catasto fabbricati:
  - Foglio 29 mappale 355 subalterno 1, categoria catastale a/3 classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 98,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95,00 mq, rendita catastale 387,34 euro, piano terra.
  - Foglio 29 mappale 355 subalterno 3, categoria catastale c/6 classe 1, piano primo sottostrada, consistenza e superficie catastale 45 mq rendita catastale 90,64 euro;

Le unità immobiliari risultano intestate a

- Catasto terreni:
  - Foglio 29 mappale 355 ente urbano di mq 173.00

---

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.

### **Regime patrimoniale del debitore:**

risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 29/12/1963 (registro del comune di Coriano al n.58 p. II s. A). Si allegano estratti di nascita e matrimonio in allegato n°6.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (400 m), stazione ferroviaria (8 km), autostrada (6 Km), aeroporto (10 Km);

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati da uno dei figli del proprietario e utilizzati come ufficio (ad eccezione dell'autorimessa).

Si precisa che, in data 17/11/2021, su richiesta del sottoscritto, l'agenzia dell'entrate di Rimini, ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora, fossero, stati stipulati contratti di affitto e/o comodato posteriormente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

## 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

- ISCRIZIONE del 29/03/2019 - Registro Particolare 745 Registro Generale 4679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 3534/2018 del 09/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. a favore di

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

Importo ipoteca: 45.000,00 euro

Importo capitale: 52.270,82 euro

- ISCRIZIONE del 18/06/2020 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 6359 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 1695 del 25/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di

importo ipoteca: € 1.000.000,00;

importo capitale: € 1.125.000,00;

#### 4.2.1. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 12/07/2021 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 10999, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1885 del 30/06/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di

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 € 6768,35 di cui € 6368,35 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	1.125.000,00	5625,00	€ 94,00	€ 5719,00
Ipoteca giudiziale	52.270,82	261,35	€ 94,00	€ 355,35
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 6368,35</b>
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 6768,35</b>

Elenco formalità aggiornate al 26/09/2021 e note di trascrizione aggiornate al 25/09/2021

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

(ved. Allegato 4)

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con gli elaborati allegati all'ultimo precedente edilizio sono emerse lievi difformità, di seguito elencate.

- 1) Distribuzione interna dell'appartamento leggermente differente rispetto a quanto legittimato. In particolare si rileva la "chiusura" del vano denominato soggiorno e utilizzato in realtà come piccolo ufficio;
- 2) Leggere imprecisioni grafiche: in particolare si rilevano lievi scostamenti relativi alle quotature delle altezze, quotatura dei balconi e quotature interne ai vani, lievi imprecisioni nella rappresentazione di alcune bucatore, mancata rappresentazione di alcune sporgenze (pilastri, cavedi, ecc) e di trave calata nel

La difformità di cui al punto 1) è sanabile mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r 23/04 con corresponsione di oblazione pari a 516,00 euro, diritti di segreteria pari a 100,00 euro e spese tecniche stimate pari a 2000,00 euro, per totali 2616,00 euro (oltre a cassa professionale e iva nelle aliquote previste dalla legge).

Le difformità di cui al punto 2) risultano essere ascrivibili alle tolleranze costruttive ex articolo 19 bis della l.r 23/04 comma 1 bis.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

Le difformità di cui al precedente paragrafo si "riflettono" anche sulle planimetrie catastali, ma non incidono sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, non è necessaria variazione catastale.

Si precisa inoltre che, si ritiene ininfluenza l'utilizzo di una stanza ad uso ufficio, in quanto i vani dell'unità immobiliare hanno le dotazioni per la destinazione civile abitazione. Pertanto per ripristinare la destinazione legittima è sufficiente rimuovere la mobilia.

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

Nessuna.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano intestate a

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

## 7. PRATICHE EDILIZIE e ABITABILITÀ

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili 39 del 27/06/1972;
- Condonò edilizio ex l.47/85 – registro n°566/28, protocollo 3083/86 del 25/10/1993;

Non è stato reperito presso gli uffici comunali certificato di conformità edilizia ed agibilità. Pertanto le unità immobiliari oggetto della presente si possono ritenere sprovviste del suddetto. Per il suo ottenimento si stimano spese tecniche pari ad euro 5.000,00 (escluse eventuali opere di adeguamento degli impianti necessarie all'ottenimento dei certificati di rispondenza degli stessi).

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

<b>Descrizione delle unità immobiliari di cui al punto A</b>
--------------------------------------------------------------

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano terra e servizi al piano seminterrato, inserito in piccola palazzina plurifamiliare edificata negli anni 70' nel centro di Coriano. L'appartamento è composto da due camere, un bagno, cucina e ampio soggiorno oltre a corridoio e balconi. Completa il lotto l'autorimessa al piano seminterrato. Il compendio immobiliare oggetto di stima è dunque identificato in catasto come segue al foglio 29, mappale 355, subalterno 1 (appartamento) e 3 (autorimessa).

**Destinazione urbanistica:**

- **Strumenti urbanistici:**

Trattandosi di fase transitoria di salvaguardia, “convivono” due strumenti urbanistici (PRG vigente e Variante adottata)

**Strumento urbanistico adottato:**

**P.R.G 97** VARIANTE GENERALE approvata con deliberazione di giunta provinciale n°154 del 29/07/2003 e successive varianti e prese d'atto;

**Strumento urbanistico approvato:**

VARIANTE SPECIFICA N°28 AL PRG – Adottato con delibera di cc 57/2021

Secondo la tavola PZ1 del PRG (valevole sia per quanto riguarda lo strumento urbanistico adottato che per quanto riguarda lo strumento urbanistico approvato) il fabbricato oggetto del presente elaborato peritale rientra in “zona omogenea a” ed è inserito in categoria di tutela “A.2.2 E A.2.3” (il tutto è disciplinato dagli articoli 30 e 34 del prg).

**Calcolo superfici:**

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile (arrotondate); queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa - sub 1	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
Balconi – Sub 1	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
Autorimessa – Sub 3	Sup. reale lorda	46,00	0.50	23,00
<b>TOTALI</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>154,00</b>		<b>126,00</b>

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

**Caratteristiche descrittive:**

Infissi:

**Appartamento:** Porte interne in legno e, infissi esterni in alluminio con vetro doppio oscurati con tapparelle in materiale plastico.

**Autorimessa:** basculante in acciaio e infissi in legno con vetro singolo  
Condizioni: buone

Pavim.interna:

Piastrelle in ceramica in entrambi i subalterni.  
Condizioni: buone.

Paretiesterne:

Struttura in cemento armato con pareti esterne in mattoni forati.  
Facciate con intonaco tinteggiato.  
Condizioni: discrete.

Impiantotermico:

Impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria composto da caldaia autonoma a camera stagna (a gas metano e radiatori).  
Condizioni: buone.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

<b>Locali</b>	<b>Sup. netta arrotondata (mq)</b>	<b>Altezza (ml)</b>	<b>Esposizione (N-S-W-E)</b>	<b>Condizioni</b>
Soggiorno (utilizzato come studio)	23,00	2.97	S-SE	Discrete
Ingresso + disimpegno	16,00	2.97	-	Discrete
Bagno	4,50	2.97	E	Discrete
Camera	16,00	2.97	N	Discrete
Camera	15,00	2.97	N	Discrete
Cucina	12,00	2.97	NO	Discrete
<b>Totale locali principali – Sub 1 (1)</b>	<b>86,50</b>			
Balcone	4,20		N	Discrete
Balcone	4,20		N	Discrete
<b>Totale locali accessori – Sub 1 (2)</b>	<b>8.40</b>			
<b>Autorimessa - sub 3 (2)</b>	<b>45.30</b>	1,97	N	Discrete
<b>TOTALI (1) + (2) + (3)</b>	<b>140,20</b>			

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1 (i punti di presa fotografica sono indicati al di sopra delle planimetrie catastali agli atti, nonostante, come relazionato nei precedenti paragrafi, non siano pienamente rispondenti allo stato dei luoghi).

## 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.

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente agricola, risulta vicino a tutti i servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti) ed è ben servito da mezzi pubblici.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito è risalente ai primi anni '70 ed è stato realizzato con finiture ordinarie.

Esso risulta in discreto stato di conservazione seppur necessitante di interventi manutentivi. L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Coriano in zona B1 "centrale-Capoluogo" valori medi (relativi al secondo semestre 2021) compresi tra 1550,00 €/m<sup>2</sup>. e 2200,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) 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 i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **1.500,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Superficie abitativa (compreso balconi)	103,00	€ 1.500,00	€ 154.500,00
Autorimessa al piano seminterrato	23,00	€ 1.500,00	34.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 189.000,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% 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;

€ 170.100,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 170.000,00**

Relazione creata in data Lotto 11 - 01/04/2022  
Codice documento: E118-2021-000087-08

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

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

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Doc. catastale: quadro dimostrativi/elenco subalterno ed estratto di mappa/planimetrie catastali;
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 6) Documentazione anagrafica;
- 7) Attestato di prestazione energetica.

Il perito

Arch. Michele Foschi

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Pietro Bernardi Fabbrani  
**Perito:** Arch. Michele Foschi