

**LOTTO 9 - Beni in Coriano (Rn) in via Scuole n°4**

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo e autorimessa inseriti in piccola palazzina plurifamiliare edificata nei primi anni 2000 nelle immediate vicinanze del centro storico di Coriano.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno con cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio, oltre a corridoio e balconi su entrambi i lati dell'unità verso l'esterno.

L'autorimessa al piano interrato presenta forma pressoché rettangolare ed è adatta all'alloggiamento di due autovetture oltre cicli e motocicli ed è inoltre dotata di lavanderia.

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

- Catasto fabbricati:
  - Foglio 39 mappale 383 sub 11, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 47 mq , superficie catastale pari a 53 mq, rendita catastale 94,67 euro;
  - Foglio 39 mappale 383 sub 23, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6 vani , superficie pari a 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq, rendita catastale 464,81 euro

Le unità immobiliari risultano intestate a

- Catasto terreni:
  - Foglio 39 mappale 383 ente urbano di mq 1626,00

---

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 dal 08/12/97 (registro comune di Misano adriatico del 1997 p.2s a n 37 del 20/04/1998). 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 (10 km), autostrada (8 Km), aeroporto (12 Km);

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dall'esecutato. 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 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

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

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 € 6413,00 di cui € 6013,00 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
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 6013,00</b>
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 6413,00</b>

Elenco formalità aggiornate al 26/09/2021 e note di trascrizione aggiornate al 25/09/2021 (ved. Allegato 4)

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

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

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con gli elaborati allegati all'ultimo precedente edilizio sono emerse lievi difformità in relazione al subalterno 23. Esse vengono elencate di seguito

- 1) Lievi difformità nella quotatura dei vani e dei balconi dell'appartamento;
- 2) Botola di collegamento al vano sottotetto non segnalata;
- 3) Vano ripostiglio utilizzato come bagno e vano bagno utilizzato come ripostiglio;

La difformità di cui al punto 1) risulta essere ascrivibile alle tolleranze costruttive ex articolo 19 bis della l.r 23/04 comma 1 bis.

La difformità di cui al punto 2) dovrà essere ripristinata in quanto non sanabile.

La difformità di cui al punto 3) è sanabile mediante CILA a sanatoria ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r 23/04 con spese totali pari ad euro 3000,00 compresivi di oneri professionali, oblazioni e diritti di segreteria da versarsi al comune di Coriano.

#### 4.3.2. Conformità catastale

Le difformità di cui al precedente punto non si riflettono anche sulle planimetrie catastali. Esse 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.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano intestate a

### 7. PRATICHE EDILIZIE e ABITABILITÀ

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile e relativo certificato di abitabilità:

- Concessione edilizia prot. n°11297, progetto n° 311/1387 (con 11297) del 05/04/1997;
- Variante DIA del 24/03/1998, protocollo 3232/A;
- Abitabilità n° 167 del 10/04/1999, protocollo n°3579/A (comunicazione in merito al decorso dei termini per silenzio assenso del 23/09/1999, protocollo 8895/A);

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

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano primo e autorimessa inseriti in piccola palazzina plurifamiliare edificata nei primi anni 2000 nelle immediate vicinanze del centro storico di Coriano.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno con cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio, oltre a corridoio e balconi su entrambi i lati dell'unità verso l'esterno.

L'autorimessa al piano interrato presenta forma pressoché rettangolare ed è adatta all'alloggiamento di due autovetture oltre cicli e motocicli ed è inoltre dotata di servizio igienico.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è dunque identificato in catasto come segue al foglio 39, mappale 383, subalterno 23 (appartamento) e 11 (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 C0-18” (disciplinato dall'articolo 48).

#### **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.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente (mq)</b>
Superficie abitativa - sub 23	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
Balconi – Sub 23	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
Autorimessa – Sub 11	Sup. reale lorda	57,00	0.50	28,50
<b>TOTALI</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>177,00</b>		<b>137,50</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.  
Condizioni: buone

### Pavim.interna:

**Appartamento:** Piastrelle in ceramica nell'appartamento

**Autorimessa:** Pavimento industriale e ceramica nel vano lavanderia.  
Condizioni: buone.

### Paretiesterne:

Struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali con intonaco tinteggiato, isolate termicamente.  
Condizioni: buone.

### Impiantotermico:

Impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria composto da caldaia autonoma a camera stagna (a gas metano e radiatori), oltre a camino a biomassa nel vano soggiorno.

Impianto a pompa di calore con split interni all'appartamento.  
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/cucina	35,56	2,70	-	Buone
Ingresso	2,60	2,70	-	Buone
Bagno	5,90	2,70	NO	Buone
Camera	15,10	2,70	N-NO	Buone
Camera	14,50	2,70	O	Buone
Disimpegno	2,90	2,70	-	Buone
Ripostiglio	3,30	2,70	-	Buone
Wc	2,90	2,70	O	Buone
<b>Totale locali principali – Sub 23 (1)</b>	<b>82,76</b>			
Loggia	14,60	-	NO	
Balcone fronte	6,00	-	SE	Buone
Balcone fronte	4,80	-	E	Buone
<b>Totale balconi – Sub 23 (2)</b>	<b>25,40</b>			
Autorimessa	43,20	2,40	NO	Buone
Corridoio	4,50	2,40	-	
Lavanderia	3,50	2,40	-	Buone
<b>Totale autorimessa – Sub 11 (3)</b>	<b>51,20</b>			
<b>TOTALI (1) + (2) + (3)</b>	<b>159,36</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 '2000 ed è stato realizzato con finiture ordinarie.

Esso risulta in buono stato di conservazione.

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

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 della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **1.850,00 €/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) Sub 23	109,00	€ 1.850,00	€ 201.650,00
Autorimessa al piano seminterrato + servizi Sub11	28,50	€ 1.850,00	€52.725,00
<b>Totale</b>			<b>€ 254.375,00</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;

€ 228.937,50

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 229.000,00**

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



**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 9 (nove) oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
- 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