

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **0009/2024**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Bordonali Chantal

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Perazzini Giuseppe
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.877
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PRZGPP62M13H294K- P.Iva 01952960407

con studio in Rimini (RN), via E. Rodriguez Senior n.3
cellulare: 3358357921
email: perazzinigiuseppe@libero.it pec: giuseppe.perazzini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Bordonali Chantal
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

Beni in Montescudo - Montecolombo (RN) Via Casiccio n.765
Lotto Unico

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 Montescudo – Monte Colombo, sezione Monte Colombo (RN), Via Casiccio n.765 (catastralmente indicato presso il civico n.5) costituita da:

- un appartamento posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq 50,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 94, subalterno 7, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 180,76;
- un posto auto scoperto posto al piano terra di circa mq 14,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 94, subalterno 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq rendita catastale € 42,66.

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 4, particella 94 della superficie catastale di mq 1353.

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: il debitore risulta essere celibe (*estratti anagrafici all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	suburbana, a traffico locale con scarsità di urbanizzazioni;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (490 m), stazione ferroviaria (11 Km), autostrada (9 Km), aeroporto (11 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al

[REDACTED]

sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 15/07/2024, la ricerca ha dato esito negativo.

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 di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 22/02/2007, registro particolare 695, registro generale 3479;
importo ipoteca: € 200.000,00;
importo capitale: € 100.000,00.

4.2.1. Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED], trascritto a Rimini, in data 25/01/2024, registro particolare 902, registro generale 1269.

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 € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 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	€ 200.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 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 delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 10/07/2024 all'Allegato 3.

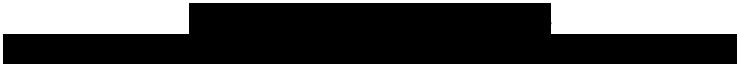
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

➤ Piano primo:

1. differenze nelle altezze interne dovute alla presenza di cartongesso;

- 
2. differenze dimensionali di tutte le finestre;
 3. diversa disposizione del locale soggiorno, è stato creato un angolo murario all'interno del locale diminuendone la superficie legittimata.
 4. Demolizione di parete interna nel bagno eliminando l'antibagno e creando un unico locale;
 5. Tamponatura di una finestra nella camera;

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

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

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.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* (S.C.I.A.) per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al “*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*”. A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.500,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 2.000,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 9.100,00</i>

Si fa presente che la difformità di cui al punto 1, relativa alla variazione di altezza interna, implica la necessità di una verifica inerente alla conformità della pratica strutturale depositata nell'ambito della realizzazione del fabbricato.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle

[REDACTED]

normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il Sig. [REDACTED] risulta essere proprietario dal 20/02/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Parisio Alberto, repertorio 32891/5718, trascritto a Rimini, in data 22/02/2007, registro particolare 1987, registro generale 3478.

6.2 Precedenti proprietari:

La Sig. [REDACTED] risulta essere proprietaria dal 07/06/2004 al 20/02/2007, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Bosi Tomaso, repertorio 52993, trascritto a Rimini, in data 09/06/2004, registro particolare 4971, registro generale 7867.

Il Sig. [REDACTED] risulta essere proprietario in data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Domanda permesso di esecuzione lavori edili protocollo n. 982 del 01/04/1973, per modifica e ampliamento di casa d'abitazione di tipo rurale;

Licenza per esecuzione lavori edili pratica n. 10/1973, per modifica e ampliamento di casa d'abitazione di tipo rurale;

Licenza Edilizia pratica n. 22/1976 per modifica e ampliamento di casa d'abitazione;

[REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/91, del 01/03/1991, per cambio di destinazione, ampliamenti e modifiche a fabbricato adibito ad uso attività agrituristica.

Concessione Edilizia n.35/99, pratica n.28/99, protocollo 5826, per lavori di ristrutturazione edilizia con sdoppiamento di unità immobiliari nell'ambito di un fabbricato adibito a civile abitazione;

Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n.01/03 del 21/01/2003, pratica n.12/00, protocollo 1683 del 01/04/2000;

D.I.A. n. 22/01 del 24/07/2001, per realizzazione di piscina scoperta (non realizzata).

Abitabilità alla data di redazione della presente relazione NON risulta rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'immobile in oggetto.

Descrizione appartamento e posto auto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Montescudo – Monte Colombo sezione Monte Colombo (RN), Via Casiccio n.765.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.194 del 02/08/2002: l'immobile è identificato nella *zona omogenea E2*, definita come *zona agricola di rilevante interesse paesaggistico, ambientale, vegetazionale* di cui all'art. 42 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
	Sup. reale lorda	-		57,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, portoncino blindato; condizioni: pessime.

Pavim. interna: pavimentazione in legno nel soggiorno e nella camera, piastrelle in grés porcellanato nel bagno; condizioni: pessime.

Pareti esterne: muratura in mattoni pieni, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: mediocri.

Note: nella zona notte dell'appartamento si è ravvisata una infiltrazione di acqua piovana.

Impianto termico:

termosifoni in ghisa, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano; condizioni: scarse.

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

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.

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cucina - pranzo	20,71	3,15	S	Pessime
Bagno	4,97	2,21	E	Pessime
Camera	15,42	2,45	S	Pessime
Totale sup. P1	41,10			
Posto auto al PT	14,00	-		Normale
TOTALE	55,10			

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*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della

forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Montescudo – Monte Colombo; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia zone agricole e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale ai primi degli anni '70 ed è stato realizzato con finiture di per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una ristrutturazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona suburbana/ Monte Colombo frazioni per il Comune di Monte Colombo valori medi compresi tra 1.200,00 e 1.550,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile nella stessa zona valori medi compresi tra 1.002,00 e 1.524,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati 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 e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **1.100,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Montescudo - Montecolombo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e posto auto scoperto

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	50,00	€ 1.100,00	€ 55.000,00
Posto auto scoperto	7,00	€ 1.100,00	€ 7.700,00
			€ 62.700,00

- Valore corpo:	€ 62.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 62.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 62.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e posto auto	-	€ 62.700,00	€ 62.700,00

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%)

€ 6.270,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 56.500,00

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

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

Il perito
Geom. Giuseppe Perazzini
(documento firmato digitalmente)