

TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :

XXXX

contro:

XXXX

N. Gen. Rep. 25/22 + estensione RGE 32/24

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Daria Mulazzani

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17
cellulare: 3406029753
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com
pec: andrea.rivola@geopec.it*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

1 di 42

**Beni in Rimini (RN) Localita' Monte Colombo, Via Indipendenza n 560
Lotto Uno (due appartamenti con depositi)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Appartamento al piano terra e primo destinazione civile abitazione sito in Monte Colombo, Via Indipendenza 560;**

Composta come segue:

al piano terra troviamo un locale ad uso sgombero (deposito) con accesso indipendente dalla strada, mentre al piano primo troviamo un appartamento con accesso indipendente da scala esterna, composto da un soggiorno, una cucina un bagno e due camere

Sviluppa una superficie catastale di circa **mq. 74,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione

- XXXX

Foglio 14, Particella 410, Sub 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 74 mq.
Rendita 284,05 €.

A_B Al piano terra troviamo un'ulteriore locale ad uso sgombero (deposito) adiacente e comunicante a quello sopra descritto di mq. catastali 26,00, intestato al catasto fabbricati come segue:

- XXXX

Foglio 14, Particella 410, Sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 vani, Superficie Catastale 26 mq.
Rendita 54,95 €.

A_C Sempre al piano terra dal sub 2, si accede ad altri locali a destinazione deposito/taverna con servizi annessi identificati alle particella 1452 e 1453 che non risultano accatastati, ma fanno parte del presente pignoramento,

Precisamente sono identificati catastalmente come segue

XXXX

Foglio 14, Particella 1452, Categoria F/6 .(fabbricato in attesa di dichiarazione)

- XXXX

Foglio 14, Particella 1453, Categoria F/6 .(fabbricato in attesa di dichiarazione)

A_D Al piano primo troviamo un'ulteriore stanza adibita a camera da letto, adiacente e comunicante con l'appartamento sopra descritto di circa 18 mq. intestato al catasto fabbricati come segue:

- XXXX

Foglio 14, Particella 410, Sub 3, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale 23 mq.
Rendita 284,05 €.

Si precisa che a seguito del rilievo si è potuto constatare che le unità immobiliari sopra descritte risultano unite di fatto, nonostante siano accatastate con differenti subalterni in quanto riportano quote di comproprietà differenti.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

2 di 42

B. Deposito al piano terra;

Composta come segue:

locale di deposito;

sviluppa una superficie complessiva di circa mq. **24,00;**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

- XXXX

Foglio 14, Particella 413, Sub 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 24 mq.
Rendita 74,58 €

annotazione: **Riserva 1 (atti di passaggio intermedi non esistenti)** inserita nel 1999, a seguito di Atto del 05/07/1999 Pubblico ufficiale DR.LEONE Sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) Repertorio n. 49017 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione n. 1136 registrato in data 08/07/1999 - COMPRAVENDITA IST.5425/2006 Voltura n. 9483.1/1999 - Pratica n. RN0075167 in atti dal 17/08/2006.

C Al piano terra in adiacenza al sopra citato deposito, troviamo un autorimessa direttamente collegata di circa 43 mq. identificata catastalmente come segue:

- XXXX

Foglio 14, Particella 413, Sub 2, graffato particella 529, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale 43 mq. Rendita 131,03 €

annotazione: **Riserva 1 (atti di passaggio intermedi non esistenti)** inserita nel 1999, a seguito di Atto del 05/07/1999 Pubblico ufficiale DR.LEONE Sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) Repertorio n. 49017 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione n. 1136 registrato in data 08/07/1999 - COMPRAVENDITA IST.5425/2006 Voltura n. 9483.1/1999 - Pratica n. RN0075167 in atti dal 17/08/2006.

D Appartamento al piano terra e primo destinazione civile abitazione sito in Monte Colombo, Via Indipendenza SNC (in adiacenza al civico 560);

Composta come segue:

al piano terra troviamo un ingresso, un soggiorno, una cucina e 4 locali ad uso ripostigli dai quali si raggiunge la corte esterna, al piano primo si accede da una scala interna dove troviamo due camere un bagno ed un ampio terrazzo con locale caldaia, al piano sottotetto si accede da una scala interna dove troviamo 3 ampie soffitte.

l'appartamento risulta in parte identificato alla particella 562, ed in parte alle particelle 1452 e 1453 quest'ultime non risultano accatastate, ma fanno parte del presente pignoramento, precisamente sono identificate catastalmente come segue:

-XXXX

Foglio 14, Particella 562, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 55 mq. Rendita 167,85 €.

- XXXX

Foglio 14, Particella 1452, Categoria F/6 .(fabbricato in attesa di rappresentazione planimetrica)

- XXXX

Foglio 14, Particella 1453, Categoria F/6 .(fabbricato in attesa di rappresentazione planimetrica)

Si precisa che a seguito del rilievo si è potuto constatare che le unità immobiliari sopr descritte risultano unite di fatto, nonostante siano accatastate con differenti subalterni in quanto riportano quote di comproprietà differenti.

Confini:

- a nord e a ovest si affaccia sulla strada provinciale, Via Indipendenza;
- est confina con un altro appartamento identificato alla particella 562;
- a sud con un altro fabbricato in aderenza, identificato alla particella 529;

In riferimento al quesito 1 dell'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 :

visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nel Comune di Montescudo-Monte Colombo, sezione di Monte Colombo, in Via Monte Taverna, la viabilità è caratterizzata da un traffico normale sia nella stagione invernale che nel periodo estivo.

- Servizi della zona: negozi (buono), farmacie (discreto), ristoranti (ottimo) hotel (insufficiente), ospedale (scarso).
- Opere di urbanizzazione la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono il Comune di Monte Colombo – Montescudo, Gemmano, Sassofeltrio e le Grotte di Onferno

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 16/02/2023, e nuovamente il 27/06/2024, l'appartamento identificato alla particella 41 sub. 4 risultava occupato da terzi in possesso di un contratto di affitto opponibile alla procedura, stipulato il 20/02/2020, registrato il 12-03/2020 serie 3t codice identificativo TG320T002218000PG, con termine il 19/02/2024, rinnovato per ulteriori 4 anni, il canone di locazione è pari a 3600 euro all'anno (300 euro al mese), prossima scadenza 19/02/2028. (nel contratto viene erroneamente citata la particella 562, sono in corso aggiornamenti da parte dei comproprietari dell'esecutato per rettificare tale dato). Inoltre la particella 410 sub. 3 è occupata da terzi senza titolo e porzione dei mappali 1452 e 1453 sono occupati da una comproprietaria non eseguita.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.
00

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: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di XXXX contro XXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 10/02/2022, Rep. n. 80, trascritto a Rimini in data 21/02/2022 ai nn. 2381/1556;

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di XXXX contro XXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 25/03/2024, Rep. n. 679, trascritto a Rimini in data 12/04/2024 ai nn. 5357/3909;

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Agenzia delle entrate - Riscossione è creditrice nei confronti di XXXX della somma complessiva di € **495,21** per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori, come meglio specificato negli estratti di ruolo - titoli esecutivi ex art. 49 DPR 602/73, Fascicolo n. 137/2023/145

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9884,00, di cui € 588,00 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
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 588,00
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 988,00

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 aggiornato al 25/11/2024 è allegato al presente documento

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non rilasciabile giudizio di conformità**

A seguito della ricerca dei precedenti edilizi presso il Comune di Montescudo – Montecolombo, sezione ufficio tecnico di Monte Colombo, non è pervenuta alcuna documentazione tecnica relativamente al deposito identificativo alla particella 413 subalterno 1 e sub 2. Quindi non risulta possibile esprimere un parere di conformità edilizia. In ogni caso sembra che il sub 2 (Autorimessa) sia stato demolito e ricostruito perdendone la volumetria legittima, quindi si prevede la demolizione dello stesso.

Relativamente l'unità immobiliare identificata alla particella 410 sub. 2,3 e 4, particelle 1452 e 1453 sono state riscontrate rilevanti difformità:

al piano terra:

una totale variazione della disposizione dei vani, con interventi realizzati anche sulle strutture portanti con la compromissione della sicurezza statica e sismica. Inoltre sono stati realizzati degli ampliamenti che si configurano come dei veri e propri abusi, in particolare è stata realizzata una copertura portante in legno a chiusura di un'area di transito che era scoperta, tale copertura diventa anche un terrazzo abusivo. Numerose difformità sulle aperture esterne con apertura e chiusura delle finestre sulle pareti portanti di tamponamento, creando anche modifiche di facciata. Sul retro del fabbricato è stato realizzato uno sconfinamento della corte, invadendo il lotto confinante non oggetto di pignoramento.

Al piano primo:

difformità relativamente al posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne, oltre alla realizzazione di una nuova finestra non legittimata ed alla chiusura di un'altra.

Un differente dimensionamento dei vani interni, con la realizzazione di alcuni tramezzi che vanno a determinare la realizzazione di nuovi vani interni non legittimati.

Inoltre dal vano cucina si accede ad un terrazzo abusivo.

Sono stati eseguiti interventi su pareti portanti nel vano bagno, non legittimabili, in quanto è stata eliminata una porzione di una parete portante, così facendo venire a mancare il rispetto dei requisiti sismici. È stata demolita una parete portante per inglobare una loggia all'interno di una stanza per ampliarne la volumetria. Sul terrazzo posto sul retro del fabbricato è stata realizzata una copertura portante in legno di ampia metratura ed un vano tecnico anch'esso abusivo.

Il piano sottotetto non risulta nelle planimetrie comunali, si evince della sua esistenza urbanistica solo dalle sezioni.

Vista la complessa situazione urbanistica non risulta possibile esprimere un giudizio di una eventuale sanatoria urbanistica, si prevede il ripristino di tutti gli abusi, ciò comportando una ristrutturazione totale del fabbricato. Sarà cura e onere dell'acquirente farsi carico del calcolo di sanzioni amministrative e penali. Per tale criticità sopra descritta, applicherò un coefficiente di deprezzamento sul valore finale del 20%.

Le situazioni di cui sopra sono state descritte a titolo puramente indicativo, senza pretese di esaustività:

pur essendo frutto di un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di competenza, tali informazioni non forniscono dati precisi e di fatto dovranno essere verificate dal tecnico incaricato dagli acquirenti alla presentazione della pratica. Non risulta infatti possibile garantire un responso assolutamente preciso, se non previa istruttoria della pratica da parte del Comune di competenza.

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.

Tale valore dovrà essere ricalcolato dal tecnico incaricato alla presentazione della pratica.

4.3.2. **Conformità catastale: non esprimibile**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che non risulta possibile esprimere un giudizio sulla situazione catastale, in quanto le planimetrie catastali non sono definite e le quote di comproprietà differenti renderebbero l'accatastamento incompleto, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere all'accatastamento delle unità immobiliari una volta che risulterà titolare dell'intero lotto.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese amministratore	Non presente
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente	nessuna

Le informazioni sulle spese condominiali sono state comunicate dai comproprietari dell'esecutato, quindi non è stato possibile verificarne la veridicità

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- XXXX

Tramite successione in morte di XXXX deceduto il 01/12/2021, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Rimini il 02/05/2022 n. 193502, vol.88888, trascritta a Rimini il 13/06/2022, ai nn. 9218/6263 (relativamente alla particella 430,432,433,791,1224)

6.2 Precedenti proprietari:
 - XXXX

Tramite successione in morte di XXXXXXXX deceduto il 28/08/2008, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Rimini il 23/09/2009 n. 18/162/9,, trascritta a Rimini il 25/11/2009, ai nn. 20400/11896 (relativamente alla particella 410,413,430,432, 436, 783,1231,1232,1235)

Tramite accettazione tacita di eredità in morte di XXXX deceduto il 28/08/2008, registrata il 23/09/2009 rep 249956/19058, notaio Buonanno Luciano (PS) trascritta a Rimini il 04/05/2011, ai nn. 6621/3727 (relativamente alla particella 410,413,430,432, 436, 783,1231,1232,1235)

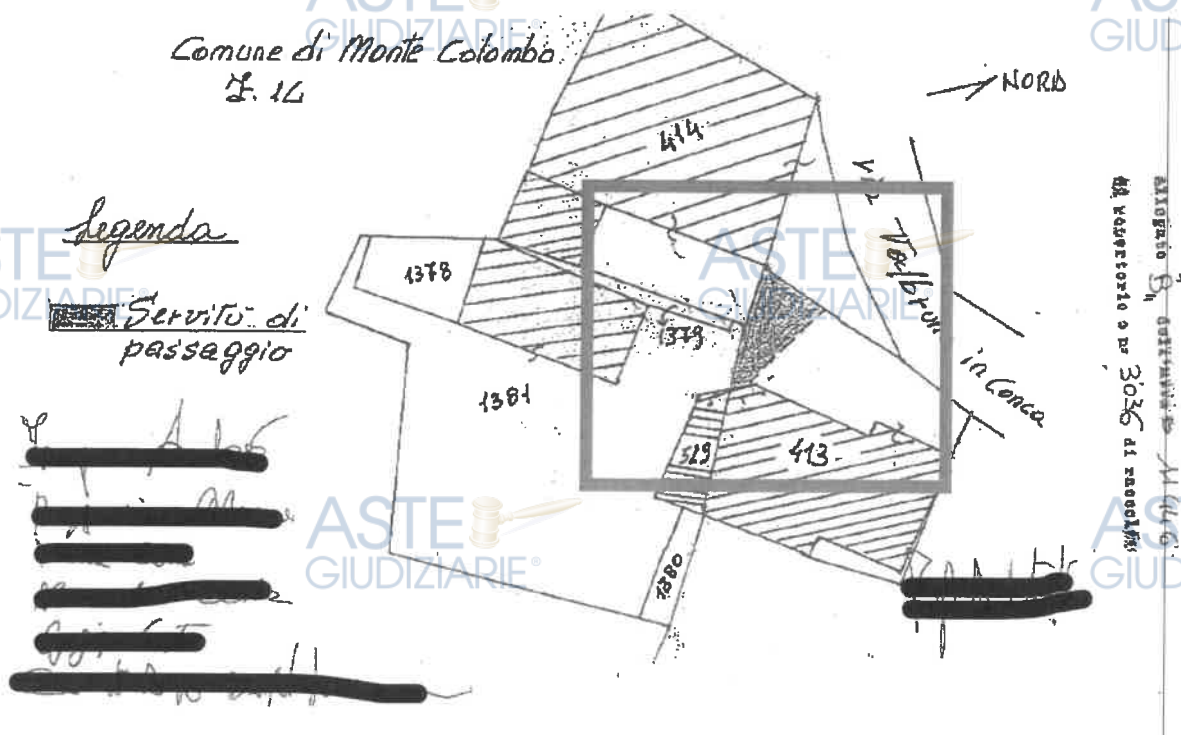
- XXXX

tramite compravendita a firma del Not. Giovanni Leone (RN), del 05/07/1999, n rep. 49017/6091, trascritto a Rimini il 08/07/1999 ai nn 7870/5077 (relativamente alla particella 413)

risultano proprietari ultraventennali

risulta presente una servitù di passaggio carrabile e pedonale su porzione della corte della part 413 trascritta il 08/10/2012 ai nn 13351/8769, permuta a firma del notaio Mariangela di Taranto del 28/09/2012 rep 11446/3036. A favore del lotto confinante identificato alla part, 1381

di seguito la rappresentazione grafica della servitù di passaggio:



7 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della ricerca dei precedenti edilizi presso il Comune di Montescudo – Montecolombo, sezione ufficio tecnico di Monte Colombo, effettuata tramite pec in data 07/11/2022 – ricevuta di avvenuta consegna in data 07/11/2022, non è pervenuta alcuna documentazione tecnica relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Oltre a quanto segue:

Relativamente alla particella 410, 562, 1452 e 1453
Concessione n. 3/85 p.e. 24/84;
Protocollo 3512;
Immobile sito in: Via Taverna;
Oggetto: Ristrutturazione e cambio d'uso al piano terra
Proprietà': xxxx

Relativamente alla particella 413
DIA n 10-2001;
Protocollo 2844;
Immobile sito in: Via Valbruna;
Oggetto: Costruzione di marciapiede
Proprietà': xxxx

non risulta presente l'abitabilità

Due Abitazioni al piano terra e primo con sgombero al piano terra e deposito in corpo staccato

Destinazione	Parametro	reale/poten- ziale	coefficiente	Valore equivalente
appartamento part 410 sub 4				
PIANO TERRA				
Sgombero	sup. reale lorda	35,60	0,50	17,80
PIANO PRIMO				
Salotto	sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
cucina	sup. reale lorda	6,86	1,00	6,86
Camera	sup. reale lorda	10,33	1,00	10,33
WC	sup. reale lorda	5,95	1,00	5,95
Dis	sup. reale lorda	1,66	1,00	1,66
Camera/rip	sup. reale lorda	6,99	1,00	6,99
camera part 410 sub 3	sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
sgombero part 410 sub 2	sup. reale lorda	29,00	0,50	14,50
appartamento part 562				
PIANO TERRA				
ingresso	sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00
soggiorno	sup. reale lorda	14,40	1,00	14,40
Vano scala	sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
forno	sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
PIANO PRIMO				
dis	sup. reale lorda	5,69	1,00	5,69
Camera	sup. reale lorda	12,08	1,00	12,08
bagno	sup. reale lorda	7,06	1,00	7,06
fabbricato part 1452	sup. calcolata graficamente	191,32	0,80	153,06
fabbricato part 1453	sup. calcolata graficamente	69,90	0,80	55,92
deposito part 413 sub 1	sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00
deposito part 413 sub 2	sup. reale lorda	43,00	non calcolato	
Totale		480,84		382,30

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di monte colombo, Tavola 35, Taverna. L'immobile è identificato nell'Ambito B1 Zone residenziali sature di impianto non recente Art. 28 di seguito riportato:

CAP. 3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" (di cui all'art. 13 della L.R. 47/78) Art. 28 Sottozona "B1"
OGGETTO Zone residenziali sature, di impianto non recente, per le quali il PRG vuole garantire la struttura.
DESTINAZIONE D'USO Residenziale (lettera "A" dell'art. *[22] 23 delle presenti Norme Tecniche) e cioè: Residenza permanente, turistica, case di vacanza, con esclusione delle attività complementari di cui al citato art*[22] 23, lett. "A", delle presenti Norme. Le destinazioni complementari alla residenza sono consentite soltanto nella misura in cui sono presenti alla data di adozione del PRG. **MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE** • Manutenzione Ordinaria • Manutenzione Straordinaria • Restauro e Risanamento conservativo (cat. "A2") • Ristrutturazione edilizia e urbanistica, senza alterazione della tipologia edilizia. **MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE** Intervento diretto Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata Programmi integrati **INDICI E PARAMETRI UF = S.U.** non superiore alla superficie utile esistente all'adozione delle presenti Norme Tecniche **H = non superiore alla preesistente** Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art.18, sono previste anche per gli interventi di ristrutturazione. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** Può essere variata la tipologia della copertura e le pendenze, ma non potrà essere cambiata una copertura in pendenza in una piana. Vanno mantenute le alberature esistenti e le aree verdi Gli accessori non congruenti con l'impianto originario possono essere rimossi e utilizzati ad autorimessa.

Strutture verticali: Materiale: muratura portante, condizioni: scarso

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno legno a vetro singolo
condizioni: scarse

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: scarse

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: scarse

Pavim. Interna: Materiale: ceramica condizioni: scarse

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: scarse

Impianti:

Ciufonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non pervenuta.

Gas: Tipologia: non verificabile

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: non verificabile

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: non verificabile

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

12 di 42

Destinazione	condizioni
appartamento part 410 sub 4	
PIANO TERRA	scarse
Sgombero	scarse
PIANO PRIMO	scarse
Salotto	scarse
cucina	scarse
Camera	scarse
WC	scarse
Dis	scarse
Camera/rip	scarse
camera part 410 sub 3	scarse
sgombero part 410 sub 2	scarse
appartamento part 562	
PIANO TERRA	
ingresso	scarse
soggiorno	scarse
Vano scala	scarse
forno	scarse
PIANO PRIMO	
dis	scarse
Camera	scarse
bagno	scarse
fabbricato part 1452	scarse
fabbricato part 1453	scarse
deposito part 413 sub 1	scarse
deposito part 413 sub 2	scarse

Accessori:

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato è di 900 euro/mq. Pertanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che immobili ad uso residenziale posti in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 900,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo- Monte colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Monte Colombo

8.3. Valutazione corpi



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

Destinazione	Valore equivalente	valore unitario	valore complessivo
appartamento part 410 sub 4			
PIANO TERRA			
Sgombero	17,80	900,00	16020,00
PIANO PRIMO			
Salotto	27,00	900,00	24300,00
cucina	6,86	900,00	6174,00
Camera	10,33	900,00	9297,00
WC	5,95	900,00	5355,00
Dis	1,66	900,00	1494,00
Camera/rip	6,99	900,00	6291,00
camera part 410 sub 3	18,00	900,00	16200,00
sgombero part 410 sub 2	14,50	900,00	13050,00
appartamento part 562			
PIANO TERRA			
ingresso	7,00	900,00	6300,00
soggiorno	14,40	900,00	12960,00
Vano scala	4,00	900,00	3600,00
fomo	2,00	900,00	1800,00
PIANO PRIMO			
dis	5,69	900,00	5121,00
Camera	12,08	900,00	10872,00
bagno	7,06	900,00	6354,00
fabbricato part 1452	153,06	900,00	137750,40
fabbricato part 1453	55,92	900,00	50328,00
deposito part 413 sub 1	12,00	900,00	10800,00
deposito part 413 sub 2		non calcolato	
Totale	382,30		344066,40

- Valore corpo:	€ 344'066,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 344'066,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 344'066,00

Riepilogo :

Immobile	Valore intero medio ponderale
Appartamento part 410 sub 4	68931,00
Camera part 410 sub 3	16200,00
Sgombero part 410 sub 2	13050,00
Appartamento part 562	47007,00
Fabbricato part 1452	137750,40
Fabbricato part 1453	50328,00
Deposito part 413 sub 1	10800
Deposito part 413 sub 2	Non calcolato
totale	€ 344'066,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima
Spese per pratiche edilizie paria al 20%

€ 68'813,28

Deprezzamento per la presenza del contratto di affitto pari al 10% esclusivamente dell'appartamento identificato al sub 4

€ 6'893,10

Riduzione 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 34'406,64

8.5. Prezzo base d'asta del lotto per 1/1

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

€ 233'953,38

- Prezzo base d'asta dell'appartamento part 410 sub 4 per 1/6 (quota eseguita)

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

€ 6'893,10

- Prezzo base d'asta della camera part 410 sub 3 per 1/3 (quota eseguita)

	Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3'780,00
-	Prezzo base d'asta dello sgombero part 410 sub 2 per 1/3 (quota eseguita) Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3'045,00
-	Prezzo base d'asta dell'appartamento part, 562 per 5/12 (quota eseguita) Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€13'710,38
-	Prezzo base d'asta del fabbricato part 1542 per 1/3 (quota eseguita) Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32'141,76
-	Prezzo base d'asta del fabbricato part 1453 per 1/6 (quota eseguita) Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5'871,60
-	Prezzo base d'asta del deposito part 413 sub 1 per 1/6 (quota eseguita) Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1'260,00
8.6.	Prezzo base d'asta del lotto somma quote eseguite	€ 66'701,84

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione catastale;
- 2 - Documenti Anagrafici;
- 3 - Visure ipotecarie;
- 4 - Regolamento Edilizio Urbano;
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - APE (in corso di redazione)

Il perito
Geom. Andrea Rivola

**Beni in Rimini (RN) Localita' Monte Colombo
Lotto Due (terreno particella 791)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreno sito in Monte Colombo;

Svilupa una superficie catastale complessiva di circa mq. **2'725,00**
Identificato al catasto terreni:
intestazione

- XXXX

Foglio 14, Particella 791, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie Catastale 2725 mq. Reddito Dominicale 10,56 € e Reddito Agrario 14,78€.

In riferimento al quesito 1 dell'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 :

visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nel Comune di Montescudo-Monte Colombo, sezione di Monte Colombo, in Via Monte Taverna, la viabilità è caratterizzata da un traffico normale sia nella stagione invernale che nel periodo estivo.

Servizi della zona:

negozi (buono), farmacie (discreto), ristoranti (ottimo) hotel (insufficiente), ospedale (scarso).

Opere di urbanizzazione la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono il Comune di Monte Colombo – Montescudo, Gemmano, Sassofeltrio e le Grotte di Onferno

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 16/02/2023, il terreno identificato alla particella 791 risulta coltivato.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.

00

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: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di XXXX contro XXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 10/02/2022, Rep. n. 80, trascritto a Rimini in data 21/02/2022 ai nn. 2381/1556;

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 25/03/2024, Rep. n. 679, trascritto a Rimini in data 12/04/2024 ai nn. 5357/3909;

4.2.3. Altre trascrizioni:

Agenzia delle entrate - Riscossione è creditrice nei confronti di XXXXXXXXX della somma complessiva di € 495,21 per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori, come meglio specificato negli estratti di ruolo - titoli esecutivi ex art. 49 DPR 602/73, Fascicolo n. 137/2023/145

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 988,00, di cui € 588,00 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
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 588,00
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 988,00

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 aggiornato al 25-11-2024 è allegato al presente documento

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari per la particella 791:

– XXXX

Tramite successione in morte di xxxxxxxx deceduto il 01/12/2021, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Rimini il 02/05/2022 n. 193502, vol.88888, trascritta a Rimini il 13/06/2022, ai nn. 9218/6263 (relativamente alla particella 430,432,433,791)

6.2 Precedenti proprietari particella 791:

- XXXX

Tramite successione in morte di XXXX deceduto il 28/08/2008, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Rimini il 02/12/2009 n. 175/9990/9, trascritta a Rimini il 22/03/2010, ai nn. 4328/2495 (relativamente alla particella 430,432,433,791)

risultano proprietari ultraventennali

Terreno identificato alla particella 791:

si tratta di un terreno in parte coltivato a vigna e in parte piantumato ad uliveto, l'accesso avviene tramite ingresso in comune con i lotti agricoli limitrofi, il terreno risulta avere una pendenza circa del 40%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Euro/mq	Valore
terreno particella 791	sup. catastale	2725,00	8,00	21800,00

Destinazione urbanistica: (vedi cdu allegato)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)
VINCOLO IDROGEOLOGICO: SI

“Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale_1” (Art. 5.3)

“Area di ricarica indiretta della falda ARI (Art. 3.5)

“Aree potenzialmente instabili”

“Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale (Art. 5.3)

“Sistema forestale boschivo” (Art. 5.1)

TERRENO RICADENTE IN ZONA SISMICA DI SECONDO GRADO S=9 (L. 64/74)

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE (PRG/V) MONTE COLOMBO

“E2 – Zone agricole di rilevante interesse paesaggistico, ambientale e vegetazionale (Art. 42 NTA)

“Fasce di rispetto dei corpi idrici” (Art. 16 NTA)

SVALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che immobili ad uso agricolo pin questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 8,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica del Mercato Immobiliare delle agenzie immobiliari della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo- Monte colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Monte Colombo

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

Peso ponderale: 1

Riepilogo :

Valore intero medio
ponderale

Immobile

Terreno particella 791

€ 22.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 2'200,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto per 1/1 per la particella 791

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

Quota di 4/12 (porzione eseguita)

€ 20.000,00

€ 6.500,00

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Relazione lotto due creata in data 25/11/2024
Codice documento: rge 25-2022 + rge 32-2024

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documenti anagrafici;a;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5 – Documentazione fotografica

Il perito
Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

23 di 42

**Beni in Rimini (RN) Localita' Monte Colombo
Lotto Tre (terreni particelle 783, 1231, 1232 e 1235)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreno sito in Monte Colombo part. 783;

Svilupa una superficie catastale complessiva di circa mq. **168,00**
Identificato al catasto terreni:
intestazione

XXXX

Foglio 14, Particella 783, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie Catastale 168 mq. Reddito Dominicale 1,26 € e Reddito Agrario 1,68€.

Si precisa che la particella 783, risulta essere una porzione di strada di utilizzo comunale, precisamente Via Molino Tonti. Quindi non verrà stimata nella presente perizia in quanto non risulta possibile attribuirgli alcun valore di mercato.

B. Terreno sito in Monte Colombo part. 1231;

Svilupa una superficie catastale complessiva di circa mq. **1605,00**

Identificato al catasto terreni:
intestazione

XXXXXXXX

Foglio 14, Particella 1231, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie Catastale 1605 mq. Reddito Dominicale 12,02 € e Reddito Agrario 11,60€.

omissis

C. Terreno sito in Monte Colombo part. 1232;

Svilupa una superficie catastale complessiva di circa mq. **336,00**

Identificato al catasto terreni:
intestazione

XXXXXXXX

Foglio 14, Particella 1232, Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie Catastale 336 mq. Reddito Dominicale 2,52 € e Reddito Agrario 2,43€.

Si precisa che la particella 1232, risulta essere una porzione di strada privata, che serve oltre al lotto di terreno identificato alla particella 1231, anche il condominio identificato alla particella 1074, quindi trattandosi di una porzione di utilizzo comune, non verrà stimata nella presente perizia in quanto non risulta possibile attribuirgli alcun valore di mercato.

D. Terreno sito in Monte Colombo part. 1235;

Svilupa una superficie catastale complessiva di circa mq. **438,00**

Riduzione 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 2'115,90

8.5. Prezzo base d'asta del lotto per 1/1 per l'intero lotto

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

Quota di 1/3 (porzione eseguita)

€ 19'043,10

€ 6.347,70

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Relazione lotto tre creata in data 25/11/2024
Codice documento: rge 25-2022 + rge 32-2024

Allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione catastale;
- 2 - Documenti anagrafici;a;
- 3 - Visure ipotecarie;
- 4 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5 - Documentazione fotografica

Il perito
Geom. Andrea Rivola

**Beni in Rimini (RN) Localita' Monte Colombo, Via Appia n 5
Lotto Quattro (appartamento contiguo indipendente)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Appartamento al piano seminterrato e terra destinazione, civile abitazione sito in Monte Colombo, Via Appia n 5 con accesso indipendente dalla strada;**
Composta come segue:
al piano seminterrato troviamo un locale ad uso sgombero (fondo) con accesso indipendente dalla strada, mentre al piano terra troviamo una cucina, due camere ed un ripostiglio.

Sviluppa una superficie catastale di mq. **69,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione

- xxxx

Foglio 14, Particella 436, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 69 mq. Rendita 164,85 €.

Confini:

- a nord con fabbricato in aderenza identificato alla particella 435;
- est confina su distacco con un altro fabbricato identificato alla particella 432;
- a nord con fabbricato in aderenza identificato alla particella 437;
- a ovest con accesso dalla strada tramite la particella 113;

In riferimento al quesito 1 dell'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 :
visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nel Comune di Montescudo-Monte Colombo, sezione di Monte Colombo, in Via Appia, la viabilità è caratterizzata da un traffico normale sia nella stagione invernale che nel periodo estivo.

Servizi della zona:

negozi (buono), farmacie (discreto), ristoranti (ottimo) hotel (insufficiente), ospedale (scarso).

Opere di urbanizzazione

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono il Comune di Monte Colombo – Montescudo, Gemmano, Sassofeltrio e le Grotte di Onferno

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

32 di 42

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 27/08/2024, l'appartamento risultava occupato da terzi in possesso di un contratto di affitto, opponibile alla procedura, stipulato il 06/11/2019, registrato il 08/11/2019 serie 3t n 9879, con termine il 14/11/2027, canone annuo 1'200,00 €.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.

00

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente4.1.1. *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: Nessuno*4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**4.2.1. *Iscrizioni:*4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di XXXXXXXXX contro XXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 10/02/2022, Rep. n. 80, trascritto a Rimini in data 21/02/2022 ai nn. 2381/1556;

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di XXXX contro XXXXXXXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 25/03/2024, Rep. n. 679, trascritto a Rimini in data 12/04/2024 ai nn. 5357/3909;

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Agenzia delle entrate - Riscossione è creditrice nei confronti di XXXXXXXXX della somma complessiva di € 495,21 per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori, come meglio specificato negli estratti di ruolo - titoli esecutivi ex art. 49 DPR 602/73, Fascicolo n. 137/2023/145

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 988,00, di cui € 588,00 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
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 588,00
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 988,00

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 aggiornato al 25-11-2024 è allegato al presente documento

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non rilasciabile giudizio di conformità**

A seguito della ricerca dei precedenti edilizi presso il Comune di Montescudo – Montecolombo, sezione ufficio tecnico di Monte Colombo, non è pervenuta alcuna documentazione tecnica relativamente all'immobile in oggetto. Quindi si è provveduto ad effettuare una comparazione con la planimetria catastale, non garantendo in alcun modo la legittimità urbanistica.

al piano seminterrato:

risulta un differente dimensionamento volumetrico del fabbricato, con difformità sul dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne ed altezze interne, risultano realizzati delle pilastrature che non risultano nella planimetria catastale ed anche lo spessore dei muri non corrisponde, si può affermare che risulta una totale difformità sia di carattere urbanistico, architettonico e sismico/strutturale in quanto non risulta depositata alcuna pratica presso il Comune di competenza, ne di carattere urbanistico ne strutturale.

Al piano terra

risulta un differente dimensionamento volumetrico del fabbricato, con difformità sul dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne ed altezze interne, risulta essere stato ricavato un bagno ex novo, da una camera andando a ridurre la stessa, declassandola a ripostiglio, nel soggiorno è stata realizzata una parete divisoria a delimitazione della zona cucina, anche lo spessore dei muri non corrisponde, si può affermare che risulta una totale difformità sia di carattere urbanistico, architettonico e sismico/strutturale in quanto non risulta depositata alcuna pratica presso il Comune di competenza, ne di carattere urbanistico, ne strutturale. Non persistono i requisiti per la richiesta di una eventuale abitabilità in quanto le altezze interne (variano da 2,39 a 2,44 mt, inferiori ai limiti di legge) ed i rapporti di areazione/illuminazione non soddisfano i requisiti minimi per l'ottenimento della stessa.

Vista la complessa situazione urbanistica non risulta possibile esprimere un giudizio di una eventuale sanatoria urbanistica, si prevede il ripristino di tutti gli abusi, ciò comportando una ristrutturazione totale del fabbricato. Sarà cura e onere dell'acquirente farsi carico del calcolo di sanzioni amministrative e penali. Per tale criticità sopra descritta, applicherò un coefficiente di deprezzamento sul valore finale del 20%.

Le situazioni di cui sopra sono state descritte a titolo puramente indicativo, senza pretese di esaustività: pur essendo frutto di un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di competenza, tali informazioni non forniscono dati precisi e di fatto dovranno essere verificate dal tecnico incaricato dagli acquirenti alla presentazione della pratica. Non risulta infatti possibile garantire un responso assolutamente preciso, se non previa istruttoria della pratica da parte del Comune di competenza.

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.

Tale valore dovrà essere ricalcolato dal tecnico incaricato alla presentazione della pratica.

4.3.2. **Conformità catastale: non conforme**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, risultano delle difformità catastali tali da modificare la rendita, quindi si prevede la ripresentazione della planimetria dell'unità immobiliare per un costo pari a diritti di segreteria e diritti catastali pari a 600,00 euro.



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese amministratore	Non presente
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna
Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente	nessuna

Le informazioni sulle spese condominiali sono state comunicate dai comproprietari dell'esecutato, quindi non è stato possibile verificarne la veridicità

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- XXXX

Tramite successione in morte di Brigidi Eugenio deceduto il 01/12/2021, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Rimini il 02/05/2022 n. 193502, vol.88888, trascritta a Rimini il 13/06/2022, ai nn. 9218/6263



6.2 Precedenti proprietari:
- XXXX

Tramite successione in morte di XXXX deceduto il 28/08/2008, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Rimini il 23/09/2009 n. 18/162/9,, trascritta a Rimini il 25/11/2009, ai nn. 20400/11896 (relativamente alla particella 410,413,430,432, 436, 783,1231,1232,1235)

Tramite accettazione tacita di eredità in morte di XXXX deceduto il 28/08/2008, registrata il 23/09/2009 rep 249956/19058, notaio Buonanno Luciano (PS) trascritta a Rimini il 04/05/2011, ai nn. 6621/3727 (relativamente alla particella 410,413,430,432, 436, 783,1231,1232,1235)

- XXXX

risultano proprietari ultraventennali

7 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della ricerca dei precedenti edilizi presso il Comune di Montescudo – Montecolombo, sezione ufficio tecnico di Monte Colombo, effettuata tramite pec in data 07/11/2022 – ricevuta di avvenuta consegna in data 07/11/2022, non è pervenuta alcuna documentazione tecnica relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

non risulta presente l'abitabilità

Abitazione al piano seminterrato e terra

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
appartamento part 436				
PIANO SEMINTERRATO				
unico vano al grezzo	sup. reale lorda	47,19	0,30	14,16
PIANO TERRA				
Salotto				
cucina				
Camera				
WC				
anti				
totale superficie piano terra	sup. reale lorda	47,19	1,00	47,19
Totale		94,38		61,35

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di monte colombo, Tavola 35, Taverna. L'immobile è identificato nell'Ambito B1 Zone residenziali sature di impianto non recente Art. 28 di seguito riportato:

CAP. 3 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" (di cui all'art. 13 della L.R. 47/78) Art. 28 Sottozona "B1"
OGGETTO Zone residenziali sature, di impianto non recente, per le quali il PRG vuole garantire la struttura.
DESTINAZIONE D'USO Residenziale (lettera "A" dell'art. *[22] 23 delle presenti Norme Tecniche) e cioè: Residenza permanente, turistica, case di vacanza, con esclusione delle attività complementari di cui al citato art*[22] 23, lett. "A", delle presenti Norme. Le destinazioni complementari alla residenza sono consentite soltanto nella misura in cui sono presenti alla data di adozione del PRG. MODALITÀ INTERVENTO COSTRUTTIVE • Manutenzione Ordinaria • Manutenzione Straordinaria • Restauro e Risanamento conservativo (cat. "A2") • Ristrutturazione edilizia e urbanistica, senza alterazione della tipologia edilizia. MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVE Intervento diretto Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata Programmi integrati INDICI E PARAMETRI UF = S.U. non superiore alla superficie utile esistente all'adozione delle presenti Norme Tecniche H = non superiore alla preesistente Le dotazioni minime di autorimesse di cui alla legge 765 art.18, sono previste anche per gli interventi di ristrutturazione. PRESCRIZIONI PARTICOLARI Può essere variata la tipologia della copertura e le pendenze, ma non potrà essere cambiata una copertura in pendenza in una piana. Vanno mantenute le alberature esistenti e le aree verdi Gli accessori non congruenti con l'impianto originario possono essere rimossi e utilizzati ad autorimessa.

Strutture verticali:

Materiale: muratura portante, condizioni: scarso

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno legno a vetro singolo
condizioni: scarse

Infissi interni:

Tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: scarse

Pareti esterne:

materiale: muratura tinteggiata, condizioni: scarse

Pavim. Interna:

Materiale: ceramica condizioni: scarse

Rivestimento:

ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse

Portone di ingresso:

tipologia: anta a battente, condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non pervenuta.

Gas:

Tipologia: non verificabile

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura:

non verificabile

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: non verificabile

Destinazione	condizioni
appartamento part 436	
PIANO SEMINTERRATO	scarse
unico vano al grezzo	scarse
PIANO TERRA	scarse
Salotto	scarse
cucina	scarse
Camera	scarse
WC	scarse
anti	scarse

Accessori:

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato è di 900 euro/mq. Pertanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che immobili ad uso residenziale posti in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 900,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo- Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Monte Colombo

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

Peso ponderale: 1

Destinazione	Valore equivalente	valore unitario	valore complessivo
appartamento part 436			
PIANO SEMINTERRATO			
unico vano al grezzo	14,16	900,00	12741,30
PIANO TERRA			
Salotto			
cucina			
Camera			
WC			
anti			
totale superficie piano terra	47,19	900,00	42471,00
Totale	61,35		55212,30

- Valore corpo:	€ 55'212,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 55'212,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 55'212,30

Riepilogo :

	Immobile	Valore arrotondato
	Appartamento part 436	55'000,00
8.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	
	Spese per pratiche edilizie paria al 20%	€ 11'000,00
	Deprezzamento per la presenza del contratto di affitto pari al 10%	€ 5'500,00
	Riduzione 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)	€ 5'500,00
8.5.	Prezzo base d'asta del lotto	
	Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33'000,00
8.6.	Prezzo base d'asta della quota eseguita	€ 13'750,00
	Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile	

Relazione lotto quattro creata in data 25/11/2024
Codice documento: rge 25-2022 + rge 32-2024

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documenti Anagrafici;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Regolamento Edilizio Urbano;
- 5 – Documentazione fotografica
- 6 – APE (in corso di redazione)

Il perito
Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

42 di 42