



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
SEZIONE UNICA CIVILE

Aste Giudiziarie **Causa Civile**
promossa da:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



R.G. 3065/2021

Aste Giudiziarie **Giudice Dr.ssa Maria Saieva**



BOZZA RELAZIONE PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407

con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Saieva
Perito: Geom. Marco Franchini
1/9



RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Con provvedimento del 20 Novembre 2022, il Giudice Dott.ssa Maria Saieva nominava C.T.U. il sottoscritto geom. Marco Franchini, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Rimini al n.1804, nel procedimento civile promosso dal sig. ██████████ contro la sig.ra ██████████ fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 06 Dicembre 2022, il quale accettava e prestava il giuramento di rito.

La parte convenuta nominava C.T.P. nella persona del geom. ██████████.

Al C.T.U. sono stati rivolti i quesiti di cui all'ordinanza del giorno 20 Novembre 2022 che di seguito si espongono:

- 1) *“esaminata la documentazione agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici dei RR.II., accerti la titolarità in capo al de cuius XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dei seguenti beni immobili:*
 - *Immobile sito in Rimini via Valverde n.9 distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 140, part. 27 sub 3, cat. C/6;*
 - *Piena proprietà di immobile sito in Rimini via Valverde n.9 distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 140, part. 27 sub 4, cat. A/3;*
 - *Piena proprietà di immobile sito in Rimini via Valverde n.9 distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 140, part. 27 sub 5, cat. A/3;*
 - *Piena proprietà del terreno sito in Rimini, distinto al Catasto del predetto Comune al foglio n.140, part. 121;*

- 2) *“indichi le trascrizioni e le iscrizioni precedenti a quella della domanda di divisione (ove le parti non abbiano provveduto, indichi tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti alla data dell'accertamento) effettuate contro le parti in relazione ai beni di cui sopra, identificando gli eventuali comproprietari, aventi causa e creditori privilegiati iscritti, anche ai fini di cui all'art. 2825 co. 4 c.c. e dell'integrazione necessaria del contraddittorio; ove risultino esservi comproprietari, aventi causa e creditori iscritti, interrompa le operazioni e rimetta gli atti al Giudice”;*

- 3) *“descrive dettagliatamente i beni immobili, dandone rappresentazione grafica e fotografica”;*

- 4) *“Ove risulti che i beni da dividere siano privi di licenza o di concessione ad edificare o di concessione rilasciata in sanatoria, ovvero non risulti copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o, in alternativa a quanto sopra, le parti non producano dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967, interrompa le operazioni e rimetta gli atti al Giudice”;*

- 5) *“Stimi il valore di mercato attuale dei beni immobili; nel far ciò, dovrà detrarre da ciascun immobile i costi di sanatoria di eventuali opere abusive o di demolizione di abusi non sanabili”;*
- 6) *“Predisponga un progetto di comoda divisione ex art. 718 c.c. del compendio ereditario”;*
- 7) *“In caso di non comoda divisibilità ne spieghi le ragioni”;*

Come fissato in sede di udienza, in data 14 Dicembre 2022 le operazioni peritali hanno avuto inizio, presso il mio studio in via Gambalunga n.28/a, Rimini.

INTRODUZIONE

A seguito dei controlli effettuati dal sottoscritto presso gli uffici Comunali competenti è emerso che gli immobili identificati al Foglio 140 part. 27 subb 3, 4 e 5 risultano privi di licenza o di concessione rilasciata in sanatoria.

Si evince dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, (allegato alla presente) sottoscritta dal sig. ██████████, che gli immobili risultano essere stati costruiti in epoca ante '67.

Il giorno 01 marzo 2023 alle ore 9.00 è stato concordato con le parti un appuntamento presso l'immobile oggetto di causa sito a Rimini in Via Valverde n.9, dove si è provveduto ad effettuare gli opportuni rilievi e riprese fotografiche, al fine di poter accertare l'effettivo stato dei luoghi e procedere al completamento delle operazioni peritali.

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da fabbricato urbano diviso in due unità abitative, una posta al piano terra e l'altra al piano primo, oltre ad un'autorimessa al piano terra e un terreno circostante l'immobile, e precisamente:

- un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 140 particella 27 sub 4 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani rendita € 476,43, piano T;
- un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 140 particella 27 sub 5 zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale € 317,62, piano 1;
- un'autorimessa posta al piano terra, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio 140 particella 27 sub 3 zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita catastale € 197,39, piano T;
- un terreno agricolo, identificato al Catasto Terreni del Comune di Rimini al foglio 140, particella 121, qualità seminativo arboreo, classe 4,

superficie 6.105,00 mq, reddito dominicale € 31,53, reddito agrario € 37,84.



RISPOSTE AI QUESITI

1) *“esaminata la documentazione agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici dei RR.II., accerti la titolarità in capo al de cuius XXXXXXXXXXXX dei seguenti beni immobili:*

- *Immobile sito in Rimini via Valverde n.9 distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 140, part. 27 sub 3, cat. C/6;*
- *Piena proprietà di immobile sito in Rimini via Valverde n.9 distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 140, part. 27 sub 4, cat. A/3;*
- *Piena proprietà di immobile sito in Rimini via Valverde n.9 distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio 140, part. 27 sub 5, cat. A/3;*
- *Piena proprietà del terreno sito in Rimini, distinto al Catasto del predetto Comune al foglio n.140, part. 121;*

Esaminata la documentazione agli atti, a seguito delle ricerche effettuate posso elencare quanto segue:

Tutti i beni oggetto della presente procedura risultano in proprietà ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di 1/2 ciascuno come da certificato catastale e da dichiarazione di successione (già in atti).

(Documentazione catastale Allegato 2).

2) *“indichi le trascrizioni e le iscrizioni precedenti a quella della domanda di divisione (ove le parti non abbiano provveduto, indichi tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti alla data dell'accertamento) effettuate contro le parti in relazione ai beni di cui sopra, identificando gli eventuali comproprietari, aventi causa e creditori privilegiati iscritti, anche ai fini di cui all'art. 2825 co. 4 c.c. e dell'integrazione necessaria del contraddittorio; ove risultino esservi comproprietari, aventi causa e creditori iscritti, interrompa le operazioni e rimetta gli atti al Giudice”;*

- Trascrizione del 25/09/1995, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, trascritta a Rimini, registro particolare 5426, registro generale 8759;

- Trascrizione del 10/07/2018, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, trascritta a Rimini, registro particolare 5772, registro generale 8856;

- Trascrizione del 21/10/2021, domanda giudiziale – divisione giudiziale, trascritta a Rimini, registro particolare 11435, registro generale 16544;

(Documentazione ipotecaria Allegato 3).

3) *“descriva dettagliatamente i beni immobili, dandone rappresentazione grafica e fotografica”;*



Gli immobili in oggetto sono siti a poca distanza dal centro abitato di Rimini e sorgono su un'area sulla quale vengono esercitate principalmente attività agricole.

Il fabbricato come già accennato risale a data ante '67, presente in mappa terreni al catasto di Rimini già nel 1924 ed è stato realizzato con finiture dell'epoca e pertanto, necessita di qualche opera di ristrutturazione.

Strutturalmente si riconosce un corpo principale al quale successivamente negli anni è stata abbinata una seconda struttura su due lati dell'edificio principale.

Il compendio in oggetto si compone precisamente da:

- due appartamenti a carattere residenziale;
- un'autorimessa sempre nello stesso stabile;
- un terreno agricolo non coltivato circostante il fabbricato.

L'edificio come già menzionato, si presenta in una condizione che necessita di qualche opera manutentiva, si possono ravvisare distaccamenti dell'intonaco, muffe dovuti agli agenti atmosferici e da umidità di risalita del terreno.

La copertura dell'immobile, come da unico progetto di manutenzione straordinaria depositato in Comune, è costituita da "elementi prefabbricati, gettati in opera e mantellato di tegole di cotto" mentre parte del piano terra presenta una copertura piana costituita da terrazza non praticabile.

Il terreno circostante l'immobile, si presenta non coltivato e in leggera pendenza, sono presenti arbusti e qualche pianta, oltre a rifiuti vari sul retro della casa.

Il piano terra si presenta in cattivo stato di manutenzione con segni di infiltrazioni e scrostamenti dei muri dovuti dall'umidità di risalita.

Al contrario l'appartamento al piano primo si presenta in uno stato manutentivo migliore senza le problematiche rinvenute al piano terra.

Gli immobili sono catastalmente così disposti:

- Appartamento al piano terra identificato in Catasto al foglio 140, mappale 27, sub 4 è composto da ingresso comune col sub 5, un soggiorno, una cucina, due ripostigli un disimpegno, due camere da letto e un w.c. per una superficie lorda complessiva di circa mq 104,00, oltre a un locale ad uso sgombero, una cantina, una legnaia e due ripostigli esterni che però sono stati demoliti a causa della loro precarietà statica, per una superficie lorda complessiva di circa mq 113,46, oltre a corte comune a tutti i sub.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione catastale all'allegato 2.

- Appartamento al piano primo identificato in Catasto al foglio 140, mappale 27, sub 5 composto da ingresso comune col sub 4, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un w.c. e due camere per una superficie lorda complessiva di circa mq 104,00, oltre a corte comune a tutti i sub.

- Garage al piano terra identificato in Catasto al foglio 140, mappale 27, sub 3 per una superficie lorda complessiva di circa mq 89,05.

- Terreno agricolo identificato in Catasto al foglio 140, mappale 121, per una superficie di mq 6.105

(Documentazione fotografica Allegato 1)

4) *"Ove risulti che i beni da dividere siano privi di licenza o di concessione ad edificare o di concessione rilasciata in sanatoria, ovvero non risulti copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o, in alternativa a quanto sopra, le parti*

non producano dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967, interrompa le operazioni e rimetta gli atti al Giudice”;

Come già menzionato in precedenza, a seguito dei controlli effettuati presso gli Uffici Comunali competenti, in ordine ai beni da periziare, è emerso che i beni in oggetto, sono privi di licenza o di concessione ad edificare o di concessione rilasciata in sanatoria essendo un edificio ante'67.

Così come da verbale dell'udienza del 1° giugno 2023, si precisa che è stata prodotta da parte del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, comproprietario degli immobili, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Considerando inoltre quanto esposto verbalmente dal Comune di Rimini relativamente alla possibilità di sanare per step l'immobile in oggetto al fine di poterlo legittimare e rendere vendibile, si prosegue con le operazioni peritali.

- 5) *“Stimi il valore di mercato attuale dei beni immobili; nel far ciò, dovrà detrarre da ciascun immobile i costi di sanatoria di eventuali opere abusive o di demolizione di abusi non sanabili”;*

Come già accennato, a seguito di incontri presso gli uffici comunali competenti, risulta impossibile stimare un costo di sanatoria e una precisa modalità di esecuzione delle opere per il fabbricato in oggetto, considerando anche il fatto della probabile possibilità di dover ridurre le due unità abitative attuali ad una soltanto, considerando come appartamento l'unità al piano primo e locali accessori al piano terra.

A seguito di tutto ciò al valore di mercato che sarà indicato in seguito verrà applicato un abbattimento del 30%.

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 circa 6 km dal centro abitato di Rimini, sorge in un'area nella quale si trovano principalmente zone agricole e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risulta essere ante '67 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una ristrutturazione importante.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per le abitazioni di tipo popolare in zona suburbana/frazioni per il Comune di Coriano valori medi compresi tra 1.400,00 e 1.700,00 €/m2.

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal borsino Immobiliare indica per le abitazioni nella stessa zona medi compresi tra 1.189,00 e 1.344,00 €/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 1.000,00 €/m2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa piano terra	Sup. reale lorda	107,00	1,00	107,00
Superficie abitativa piano primo	Sup. reale lorda	101,00	1,00	101,00
Terrazzo non praticabile	Sup. reale lorda	170,00	0,10	17,00
Locali accessori piano terra	Sup. reale lorda	170,00	0,50	85,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	277,00	0,10	27,70
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	945,00	0,02	18,90
	Sup. reale lorda	-		356,60

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal Valore Agricolo Medio (V.A.M.) indica per i terreni nella stessa un valore pari a 5,45 €/m2;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati terreni attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia, ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta si assumerà per la stima il valore di 5,00 €/m2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	6.105	1,00	6.105
	Sup. reale lorda	-		6.105

Fabbricato

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 piano terra	107,00	€ 1.000,00	€ 107.000,00
Superficie abitativa piano primo	101,00	€ 1.000,00	€ 101.000,00
Terrazzo non praticabile	17,00	€ 1.000,00	€ 17.000,00
Locali accessori piano terra	85,00	€ 1.000,00	€ 85.000,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	27,70	€ 1.000,00	€ 27.700,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	18,90	€ 1.000,00	€ 18.900,00
			€ 356.600,00

Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	6.105	€ 5,00	€ 30.525,00
			€ 30.525,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato	-	€ 356.600,00	€ 356.600,00
B	Terreno	-	€ 30.525,00	€ 30.525,00

ASTE GIUDIZIARIE
TOTALE

ASTE GIUDIZIARIE
€ 387.120,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 30% relativo all'immobile di cui al punto **A**, inquanto i costi 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 normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata ad un eventuale acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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.

356.600,00 x 0,30=	€ 106.980,00
356.600 – 106.980,00=	€ 249.620,00
A+B= 249.620,00 + 30.525,00=	€ 280.145,00

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

€ 280.000,00

6) *“Predisponga un progetto di comoda divisione ex art. 718 c.c. del compendio ereditario”;*

A parere dello scrivente il compendio ereditario non risulta essere comodamente divisibile.

7) *“In caso di non comoda divisibilità ne spieghi le ragioni”;*

Come già esposto sopra, vista la particolare situazione per legittimare e sanare l'immobile in oggetto, considerando anche la possibilità di riduzione delle unità immobiliari, l'immobile non è ad oggi comodamente divisibile.

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

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. verbali di riunione;
5. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Rimini, 12 settembre 2023



Giudice Dr.ssa Maria Saieva
Perito: Geom. Marco Franchini

