

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

\_\_\_\_\_

contro

N. Gen. Rep. 000243/2017

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Matteo Franchini**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**ELABORATO 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](http://www.hestudio.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini

1/26

Beni in Pennabilli (RN) Via Cà Bicci n.51

**Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Proprietà per la quota di 1/3 di abitazione indipendente su n.2 (due) piani, con annesso sottotetto abitabile e magazzino posto al piano seminterrato, e terreni adiacenti al fabbricato; il tutto sito nel Comune di Pennabilli, Via Cà Bicci n.51; oltre a vari terreni adiacenti al fabbricato in proprietà per 1/3 ad eccezione per il sub. 232 che è di proprietà per 1/6.

L'unità immobiliare al piano Terra è composta da ingresso, cucina soggiorno e bagno e sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,51, al piano primo è composta da n.3 (tre) camere da letto e sviluppa una superficie di circa mq 67,51; oltre a balcone di circa mq 7,59, il sottotetto abitabile misura una superficie lorda di circa mq 67,51, di cui circa mq 51,14 con altezza superiore a 1,50 m.

Il magazzino posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di circa mq 67,51 oltre a centrale termica che sviluppa una superficie di circa mq 8,40.

L'edificio è stato costruito nel 1986 e successivamente andato a fuoco nel 2007.

Unità immobiliari intestate al Sig. \_\_\_\_\_ identificate in Catasto come segue:

- Fabbricati: foglio 28, particella 265, subalterno 1, categoria unità collabente;
- Terreni: foglio 28, particella 100, 51, 263, 232,53 *Ente Urbano* della superficie catastale di 12.258,00 mq.

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 separato con sentenza del Tribunale di Rimini n.822/17 del 20/07/2017 (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica, a traffico locale;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (1 km), stazione ferroviaria (32 km), autostrada (33 Km), aeroporto (38 Km).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini

9/26

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

### 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 Banca Popolare di Ancona, iscritta a Rimini, in data 24/12/1998, registro particolare 1310, registro generale 6324; importo ipoteca: £ 200.000.000; importo capitale: £ 100.000.000. Comunicazione n.187 del 10/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2013. Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2014;*

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Agricola Commerciale spa, iscritta a Rimini, in data 26/01/2017, registro particolare 59, registro generale 643; importo ipoteca: € 10.000,00; importo capitale: € 5.582,02;*

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Sammarinese di Investimento spa, iscritta a Rimini, in data 10/05/2017, registro particolare 335, registro generale 2642; importo ipoteca: € 90.000,00; importo capitale: € 71.111,96;*

#### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore di Banca Sammarinese di Investimento spa, trascritto a Rimini, in data 04/09/2017, registro particolare 3369, registro generale 4692;*
- *Pignoramento a favore di Banca Agricola Commerciale spa, trascritto a Rimini, in data 31/10/2017, registro particolare 4175, registro generale 5802.*

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Si segnala che non è stata depositata l'asseverazione resa da parte di un tecnico abilitato, attestante le condizioni di salubrità ed igiene, la sicurezza statica, la sicurezza degli impianti, ecc. richiesta a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria; ai fini del deposito della stessa (escludendo necessariamente la presenza di problematiche inerenti la sicurezza statica o quella impiantistica, che non sono valutabili compiutamente in questa sede) si può stimare un costo in ragione di € 1.000,00.

#### Descrizione civile abitazione e terreni di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/3 di abitazione indipendente su n.2 (due) piani, con annesso sottotetto abitabile e magazzino posto al piano seminterrato, e terreni adiacenti al fabbricato; il tutto sito nel Comune di Pennabilli, Via Cà Bicci n.51; oltre a vari terreni adiacenti al fabbricato in proprietà per 1/3 ad eccezione per il sub. 232 che è di proprietà per 1/6.

#### Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera C.C. n.44 del 10/08/2007: l'immobile non è identificato in nessuna particolare zona del PRG.

Strumento urbanistico P.R.G. approvato con delibera n. 11 del 24/04/2010; gli immobili sono identificati nella "zona agricola di tutela ambientale E2", come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. allegato 6).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa PT e P1	Sup. reale lorda	135,02	1,00	135,02
Balcone	Sup. reale lorda	7,59	0,30	2,28
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	51,14	0,50	25,57
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	16,37	0,00	0,00
Magazzino	Sup. reale lorda	67,51	0,50	33,75
C.T.	Sup. reale lorda	8,40	0,30	2,52
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>286,03</b>		<b>199,14</b>

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie terreni	Sup. reale lorda	12.258,00	1,00	12.258,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12.258,00</b>		<b>12.258,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

visto lo stato dell'immobile non è stato possibile valutarne le caratteristiche in quanto tutto è stato distrutto dall'incendio.

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

Locali al P. Semint.	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Magazzino	5,63	2,85	-	Mediocri
C.T.	7,56	-	-	Mediocri
<b>Totale sup. Pt</b>	<b>13,19</b>			

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ingresso	8,97	2,70	-	Bruciato
Cucina	17,05	2,70	-	Bruciato
Soggiorno	16,63	2,70	-	Bruciato
Bagno	5,78	2,70	-	Bruciato
<b>Totale sup. P1</b>	<b>48,43</b>			

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Camera	17,00	2,70	-	Bruciato
Camera	17,64	2,70	-	Bruciato
Camera	8,42	2,70	-	Bruciato
Disimpegno	2,89	2,70	-	Bruciato
<b>Totale sup. P1</b>	<b>45,95</b>			

Locali al P. Sottotetto	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Camera	12,90	Var.	-	Bruciato
Camera	12,80	Var.	-	Bruciato
Bagno	8,34	Var.	-	Bruciato
Disimpegno	2,34	Var.	-	Bruciato
Disimpegno	5,93	Var.	-	Bruciato
Disimpegno	4,74	Var.	-	Bruciato
<b>Totale sup. P1</b>	<b>47,05</b>			

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*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito nella campagna del Comune di Pennabilli; sorge in un'area nella quale si trova esclusivamente edilizia agricola e la zona non è servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '80 però si fa notare che l'immobile è andato a fuoco nel 2007 e che quindi richiede una ristrutturazione

considerevole; inoltre la metratura dell'abitazione, in questo periodo storico, non ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona suburbana/frazioni per il Comune di Pennabilli valori medi compresi tra 880,00 e 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) immobili attualmente proposti in libera vendita, in condizioni ordinarie, 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 considerando l'immobile come ordinario, si assumerà per la stima il valore di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

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.

I terreni oggetto di stima sono situati nel comune di Pennabilli; sorgono in un'area collinare e prettamente agricola, lontani da centri abitati e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla conformazione geografica e 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 0,80 €/m<sup>2</sup>.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Abitazione e terreni

*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	135,02	€ 1.000,00	€ 135.020,00
Balcone	2,28	€ 1.000,00	€ 2.280,00
Sottotetto con h > 1,50m	25,57	€ 1.000,00	€ 25.570,00
Magazzino	33,75	€ 1.000,00	€ 33.750,00
C.T.	2,52	€ 1.000,00	€ 2.520,00
			€ 199.140,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreni	12.258,00	€ 0,80	€ 9.806,40
			€ 9.806,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini

14/26

- Valore corpo:
- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota (varie):

€ 208.946,40

€ 0,00

€ 208.94640

vedi tabella

Foglio	Particella	sub	Mq	Valore intero	quota	Valore in quota
28	265	1	286,03	€ 199.140,00	1/3	€ 66.38000
28	51		1.052,00	€ 841,60	1/3	€ 350,67
28	53		222,00	€ 177,60	1/3	€ 59,20
28	100		1.152,00	€ 921,60	1/3	€ 307,20
28	232		725,00	€ 580,00	1/6	€ 96,67
28	263		9.107,00	€ 7.285,60	1/3	€ 2.428,53
					Tot.	€ 69.622,27

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e terreni	-	€ 208.946,40	€ 69.622,27

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota:

€ 69.622,27

Abbattimento forfettario del valore dovuto alla natura del diritto reale sul bene in quota (50% a causa dell'incendio subito)

€ 34.811,13

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 34.000,00

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

Beni in Pennabilli (RN) Via Cà Bicci snc

**Lotto 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Proprietà per la quota di 1/3 di casolare avente piano terra e interrato, sito nel Comune di Pennabilli, Via Cà Bicci snc. Oltre a terreno sempre in proprietà di 1/3 adiacente all'immobile.

L'immobile al piano terra è composto da cucina, camera e n.3 (tre) ambienti e sviluppa una superficie di circa mq 111,73 oltre a loggia di circa mq 4,00 dove è presente un forno per il pane. Al piano seminterrato è composta da legnaia, n.2 (due) stalle, cantina, deposito attrezzi e ripostiglio il tutto sviluppa una superficie di circa mq 111,33 oltre a corte esclusiva di circa mq 60,80.

L'edificio è stato costruito nei primi del '900.

Unità immobiliari intestate al Sig. \_\_\_\_\_, identificate in Catasto come segue:

- Fabbricati: foglio 28, particella 98, categoria A/5, Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita catastale € 108,46.
- Terreni: foglio 28, particella 97 Prato/Arboreo della superficie catastale di 410,00 mq.

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 separato con sentenza del Tribunale di Rimini n.822/17 del 20/07/2017 (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica, a traffico locale;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (1 km), stazione ferroviaria (32 km), autostrada (33 Km), aeroporto (38 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini

16/26

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 *Banca Popolare di Ancona*, iscritta a Rimini, in data 24/12/1998, registro particolare 1310, registro generale 6324;  
importo ipoteca: £ 200.000.000;  
importo capitale: £ 100.000.000.  
Comunicazione n.187 del 10/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2013.  
Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2014;

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di *Banca Agricola Commerciale spa*, iscritta a Rimini, in data 26/01/2017, registro particolare 59, registro generale 643;  
importo ipoteca: € 10.000,00;  
importo capitale: € 5.582,02;

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di *Banca Sammarinese di Investimento spa*, iscritta a Rimini, in data 10/05/2017, registro particolare 335, registro generale 2642;  
importo ipoteca: € 90.000,00;  
importo capitale: € 71.111,96;

4.2.1. *Pignoramenti*:

- *Pignoramento* a favore di *Banca Sammarinese di Investimento spa*, trascritto a Rimini, in data 04/09/2017, registro particolare 3369, registro generale 4692;

- *Pignoramento* a favore di *Banca Agricola Commerciale spa*, trascritto a Rimini, in data 31/10/2017, registro particolare 4175, registro generale 5802.

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 € 2.461,00, di cui € 1.461,00 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	£ 200.000.000	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini

Iscrizione giudiziale	€ 90.000,00	€ 450,00	€ 94,00	€ 544,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.461,00</b>
Onorari	n° formalità	5	200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.461,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 22/05/2018 all'Allegato 3.*

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non è possibile verificare una conformità urbanistico-edilizia in quanto l'immobile è stato realizzato nei primi anni del '900 e quindi non è stato possibile reperire pratiche edilizie in Comune.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

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

Nell'immobile *de quo* non è presente alcuna difformità che necessiti di regolarizzazione.

#### 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 insolte alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

I Sig.ri \_\_\_\_\_ risultano essere proprietari dal 21/10/1980 ad oggi in forza di atto di successione registrata a Pesaro al n.74 vol. 204 e trascritta a Urbino il 21/10/1980 al R.P. n. 3403 R.G. n. 4517.  
Proprietari da ante ventennio.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stata reperita alcuna documentazioni negli uffici comunali competenti in quanto l'immobile è stato costruito ante '67.

Descrizione **casolare e terreni** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/3 di casolare avente piano terra e interrato, sito nel Comune di Pennabilli, Via Cà Bicci snc. Oltre a terreno sempre in proprietà di 1/3 adiacente all'immobile.

**Destinazione urbanistica:**

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera C.C. n.44 del 10/08/2007: l'immobile non è identificato in nessuna particolare zona del PRG.

Strumento urbanistico P.R.G. approvato con delibera n. 11 del 24/04/2010; gli immobili sono identificati nella "zona agricola di tutela ambientale E2", come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. allegato 6).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa P. Semint.	Sup. reale lorda	111,33	1,00	111,33
Superficie abitativa P.T.	Sup. reale lorda	111,73	1,00	111,73
Loggia	Sup. reale lorda	4,00	0,30	1,20
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	60,80	0,10	6,08
Terreno	Sup. reale lorda	410,00	1,00	410,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>697,86</b>		<b>640,34</b>

**Caratteristiche descrittive:**

*Infissi:*

porte interne in legno pieno, infissi esterni in legno e vetro singolo; condizioni: pessime.

*Pavim. interna:*

piastrelle in terracotta; condizioni: pessime.

*Pareti esterne:*

in pietra; condizioni: pessime.

*Impianto termico:*

non esistente.

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

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cucina	21,56	2,45	SE	Pessime
Camera	21,47	2,50	SW	Pessime
Ambiente 1	8,36	2,25	NO	Pessime
Ambiente 2	7,81	2,45	NO	Pessime
Ambiente 3	8,52	2,30	N	Pessime
Loggia	3,37	Var.	-	Pessime
Corte	60,80	-	-	-
<b>Totale sup. Pt</b>	<b>131,89</b>			

Locali al P. Semint.	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Legnaia	4,38	1,70	-	Pessime
Cantina	8,43	2,00	-	Pessime
Deposito attrezzi	7,29	2,20	-	Pessime

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini

19/26

Ripostiglio	7,65	2,40	-	Pessime
Stalla	20,02	2,50	-	Pessime
Stalla	21,56	2,30	-	Pessime
<b>Totale sup. P. Semint.</b>	<b>69,33</b>			

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*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito nella campagna del Comune di Pennabilli; sorge in un'area nella quale si trova esclusivamente edilizia agricola e la zona non è servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale ai primi anni del 1900 ed è stato realizzato con finiture di pregio per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una ristrutturazione totale (in particolar modo con la realizzazione di tutti gli impianti, e la realizzazione di un bagno); inoltre la metratura dell'immobile, in questo periodo storico, non ne favorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona suburbana/frazioni per il Comune di Pennabilli valori medi compresi tra 880,00 e 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) immobili attualmente proposti in libera vendita, in condizioni ordinarie, 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 l'età di costruzione dell'immobile, si assumerà per la stima il valore di **1.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

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.

I terreni oggetto di stima sono situati nel comune di Pennabilli; sorgono in un'area collinare e prettamente agricola, lontani da centri abitati e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla conformazione geografica e 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 **0,80 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Abitazione e terreno

*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 P. Semint.	111,33	€ 1.000,00	€ 111.330,00
Superficie abitativa P.T.	111,73	€ 1.000,00	€ 111.730,00
Loggia	1,20	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Corte	6,08	€ 1.000,00	€ 6.080,00
Terreno	410,00	€ 0,80	€ 328,00
			<b>€ 230.668,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 230.668,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 230.668,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota 1/3:	<b>€ 76.889,33</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento e terreno</b>	697,86	€ 230.668,00	<b>€ 76.889,33</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene:	€ 230.668,00
Costo di ristrutturazione stimato	€ 100.000,00
Valore del bene – costo ristrutturazione	€ 130.668,00
Valore del bene in quota:	€ 43.556,00
Abbattimento forfettario del valore dovuto alla natura del diritto reale sul bene in quota (10%)	€ 4.355,60

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 39.000,00**

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

Terreni in Pennabilli (RN)

Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/3 di vari terreni siti nel Comune di Pennabilli.

Unità immobiliari intestate al Sig. \_\_\_\_\_ identificate in Catasto come segue:

- Terreni: foglio 28, particella 15, *Vigneto* della superficie catastale di 3.870,00 mq.
- Terreni: foglio 28, particella 146, *Seminativo* della superficie catastale di 24.604,00 mq.
- Terreni: foglio 28, particella 109, *Seminativo/Arboreo* della superficie catastale di 16.488,00 mq.
- Terreni: foglio 28, particella 108, *Bosco Ceduo* della superficie catastale di 1.786,00 mq.
- Terreni: foglio 28, particella 111 *Bosco Ceduo* della superficie catastale di 1.000,00 mq.
- Terreni: foglio 22, particella 160 *Seminativo/Arboreo* della superficie catastale di 5.270,00 mq.

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 separato con sentenza del Tribunale di Rimini n.822/17 del 20/07/2017 (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola;  
Servizi della zona: -  
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole;  
Collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini

Perito: Geom. Marco Franchini

22/26

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 Banca Popolare di Ancona*, iscritta a Rimini, in data 24/12/1998, registro particolare 1310, registro generale 6324;  
importo ipoteca: £ 200.000.000;  
importo capitale: £ 100.000.000.

Comunicazione n.187 del 10/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/12/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2014;

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Agricola Commerciale spa*, iscritta a Rimini, in data 26/01/2017, registro particolare 59, registro generale 643;  
importo ipoteca: € 10.000,00;  
importo capitale: € 5.582,02;

- *Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Sammarinese di Investimento spa*, iscritta a Rimini, in data 10/05/2017, registro particolare 335, registro generale 2642;  
importo ipoteca: € 90.000,00;  
importo capitale: € 71.111,96;

**4.2.1. Pignoramenti:**

- *Pignoramento a favore di Banca Sammarinese di Investimento spa*, trascritto a Rimini, in data 04/09/2017, registro particolare 3369, registro generale 4692;
- *Pignoramento a favore di Banca Agricola Commerciale spa*, trascritto a Rimini, in data 31/10/2017, registro particolare 4175, registro generale 5802.

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 € 2.461,00, di cui € 1.461,00 per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	£ 200.000.000	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 90.000,00	€ 450,00	€ 94,00	€ 544,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Matteo Franchini  
Perito: Geom. Marco Franchini  
23/26

<b>TOTALE</b>				€ 1.461,00
Onorari	n° formalità	5	200,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				€ 2.461,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 22/05/2018 all'Allegato 3.

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

non pertinente trattandosi di terreni.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

non pertinente trattandosi di terreni

#### 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 insolte alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

I Sig.ri / \_\_\_\_\_ risultano essere proprietari dal 21/10/1980 ad oggi in forza di atto di successione registrata a Pesaro al n.74 vol. 204 e trascritta a Urbino il 21/10/1980 al R.P. n. 3403 R.G. n. 4517. Proprietari da ante ventennio.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinenti

Descrizione terreni di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/3 di vari terreni siti nel Comune di Pennabilli.

##### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.R.G. approvato con delibera n. 11 del 24/04/2010; gli immobili sono identificati nella "zona agricola di tutela ambientale E2", come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. allegato 6).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie terreni	Sup. reale lorda	53.018,00	1,00	53.018,00
	Sup. reale lorda	53.018,00		53.018,00

### Caratteristiche descrittive:

*Terreni:* terreni siti in area collinare in zona prettamente agricola.

*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*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Pennabilli; sorgono in un'area collinare e prettamente agricola, lontani da centri abitati e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla conformazione geografica e 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 **0,80 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Pennabilli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreni

*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	53.018,00	€ 0,80	€ 42.414,40
			€ 42.414,40

- Valore corpo:	€ 42.414,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 42.414,40
- Valore complessivo diritto e quota 1/3:	€ 14.138,13

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Terreni</b>	53.018,00	€ 42.414,40	€ 14.138,13

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene in quota:

€ 14.138,13

Abbattimento forfettario del valore dovuto alla natura del diritto reale sul bene in quota (10%)

€ 1.413,81

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 12.500,00

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

Relazione lotto 001 creata in data 13/06/2018  
Codice documento: E118-2018-000243-4 (es. E118-14-000270-001)

La presente relazione si compone di pagine 26 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.);
6. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Il perito  
Geom. Marco Franchini