
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

Xxxxxxx

contro

Xxxxxxx



N. Gen. Rep. **119/2022**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Ripa Stefano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri
iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017
C.F. - P.Iva 0379 3310 404

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare: +39 328 6614129
email: ingfabbriganluca@gmail.com pec: gianluca.fabbri2@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Ripa Stefano
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Beni in Novafeltria (RN) Via Uffogliano n.52/a

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato condominiale ad uso residenziale, sito nel Comune di Novafeltria (RN), in Via Uffogliano n.52/a e precisamente:

- un appartamento suddiviso come segue:
 - al piano seminterrato da un locale cantina e da un bagno, che sviluppano complessivamente una superficie lorda di circa 22,06 mq;
 - al piano terra da un appartamento con ingresso indipendente, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n.2 (due) camere e una piccola lavanderia, che sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa 83,54 mq, oltre a un balcone di circa 9,12 mq, oltre alla corte pertinenziale recintata ed esclusiva, che sviluppa una superficie lorda di circa 40,75 mq;
- un'autorimessa, posta al piano seminterrato, che sviluppa una superficie lorda di circa 20,87 mq;

Il tutto è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 30, particella 517, come segue:

- foglio 30, particella 517 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 32mq, rendita €49,58;
- foglio 30, particella 517. Subalterno 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €183,60.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e 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: i debitori sono coniugati in regime di separazione dei beni (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali, industriali, agricole;

Collegamenti pubblici:

autobus (200 m), autostrada (20 Km), aeroporto (24 Km).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Ripa Stefano
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

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 legale* a favore di xxxxxx, iscritta a Rimini, in data 16/11/2010, registro particolare 126, registro generale 13710;
importo ipoteca: € 105.848,86;
importo capitale: € 52.924,43.
- *Ipoteca giudiziale* a favore di xxxxxx, iscritta a Rimini, in data 05/11/2013, rep.2776;
importo ipoteca: € 25.000,00;
importo capitale: € 11.496,81.
- *Ipoteca giudiziale* a favore di xxxxxx, iscritta a Rimini, in data 05/11/2013, rep.2776;
importo ipoteca: € 10.000,00;
importo capitale: € 3.391,02.
- *Ipoteca legale* a favore di xxxxxx iscritta a Rimini, in data 05/03/2019, registro particolare 1738, registro generale 13719;
importo ipoteca: € 51.868,62;
importo capitale: € 25.934,31.
- *Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria* a favore di xxxxxx, iscritta a Novafeltria, in data 13/07/2001, rep.59441;
importo ipoteca: € 185.924,48;
importo capitale: € 123.949,65.

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di xxxxxx, trascritto a Rimini, in data 14/07/2022, rep.2427.

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 € 3.093,58, di cui € 1.893,58 per diritti e imposte ed € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Iscrizione giudiziale	€ 105.848,86	€ 529,24	€ 94,00	€ 623,24
Iscrizione giudiziale	€ 25.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Iscrizione giudiziale	€ 10.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Ripa Stefano
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Iscrizione giudiziale	€ 51.868,62	€ 259,34	€ 94,00	€ 353,34
Ipoteca volontaria	€ 185.924,48	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.893,58
Onorari	n° formalità	6	200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 3.093,58

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 11/04/2023 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

- Piano seminterrato:
 1. mancata rappresentazione di una bocca di lupo;
 2. differenza nell'altezza interna nel bagno, misurata in ragione di 10 cm circa, dovuta alla presenza di un gradino (probabile realizzazione di impianti);
 3. lievi differenze in alcune misure interne, misurate in ragione di 10-20 cm circa;
 4. differenza nel dimensionamento dell'apertura di ingresso all'autorimessa;
 5. realizzazione di tramezzi interni, privi di carattere portante, atti a modificare la disposizione interna mediante la creazione di un ulteriore vano;
 6. demolizione di una porzione di solaio e posa in opera di una scala autoportante di collegamento fra il piano seminterrato ed il piano terra.
- Piano terra:
 7. lievi differenze in alcune misure interne, misurate in ragione di 10-20 cm circa;
 8. realizzazione di un ripostiglio nel vano disimpegno;
 9. demolizione di porzioni di parete che dividevano la cucina dal soggiorno.

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

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, oltre alla presenza di un posto auto

accatastato come corte esclusiva; dette difformità hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (verosimilmente una S.C.I.A.), per l'accoglimento della quale sarà necessario versare un'oblazione al Comune, la quale dovrà essere calcolata a seguito della redazione di un progetto (almeno di massima). Le predette difformità andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), per la quale lo Scrivente ha già inoltrato formale richiesta di autorizzazione alla presentazione della stessa.

Spese tecniche (S.C.I.A.):	€ 3.000,00
Spese tecniche (DOCFA):	€ 1.400,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 500,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 6.900,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il xxxxxx e la xxxxxx sono proprietari dal 13/07/2001 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giglioli Giancarlo, repertorio 59440, trascritto a Urbino, in data 27/07/2001 al n.3383 di repertorio.

6.2 Precedenti proprietari:

La xxxxxx risulta essere proprietaria dal 12/12/1998 al 13/07/2001, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giglioli Giancarlo, in data 12/12/1998, repertorio 53847/8783 trascritto a Urbino, in data 08/01/1999 al n.59 di repertorio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.90 del 30/08/1999, pratica n.90, prot.n.2690, per la costruzione di una palazzina residenziale.

Concessione Edilizia in variante n.90bis del 23/06/2001, prot.n.4010.

Abitabilità n.95, richiesta in data 03/12/2001, prot.n.10324.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Ripa Stefano
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

Descrizione **appartamento ed autorimessa** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato condominiale ad uso residenziale, sito nel Comune di Novafeltria (RN), in Via Uffogliano n.52/a.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 23/11/2017; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC, definita come *Ambiti urbani consolidati*.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 23/11/2017; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_BD, definita come *Sub-ambiti consolidati a bassa densità*, di cui all'art. 36 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	83,54	1,00	83,54
Balcone	Sup. reale lorda	9,12	0,30	2,74
Cantina	Sup. reale lorda	22,06	0,50	11,03
Corte	Sup. reale lorda	40,75	0,10	4,07
Autorimessa	Sup. reale lorda	20,87	0,50	10,43
	Sup. reale lorda	176,84		111,81

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: buone.

Pavim. interna:

piastrelle in grès porcellanato; condizioni: buone.

Pareti esterne:

muratura, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Note: nelle due camere al piano terra si sono ravvisate delle macchie di umidità, dovute verosimilmente ad infiltrazioni di acqua piovana.

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: buone.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno - angolo cottura	30,87	2,72	N	Mediocri
Bagno	5,40	2,72	W	Mediocri
Disimpegni	6,02	2,72	-	Mediocri
Camera	12,44	2,72	S	Mediocri
Camera	12,54	2,72	S	Mediocri
Ripostiglio	1,92	2,72	-	Mediocri
Balcone	8,69	-	S	Mediocri
Totale sup. PT	77,88			

Locali al S1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Autorimessa	18,70	2,46	S	Mediocri
Bagno	4,37	2,35	N	Mediocri
Cantina	12,72	2,46	N	Mediocri
Vano scale	1,00	-	-	Mediocri
Totale sup. S1	36,79			
TOTALE	114,67			

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 nel centro abitato di Ponte Santa Maria Maddalena, frazione del Comune di Novafeltria; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia agricola e la zona è servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è di recente costruzione ed è stato realizzato con discrete finiture per l'epoca di costruzione, che però attualmente presentano uno stato di manutenzione che richiederebbe una ristrutturazione; la metratura dell'appartamento, in questo periodo storico, 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 Novafeltria valori medi compresi tra 980,00 e 1.400,00 €/m². Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) 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 (tipologia edilizia, livello di alcune finiture) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione), si assumerà per la stima il valore di **1.600,00 €/m²**.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Ripa Stefano
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento ed autorimessa

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	83,54	€ 1.600,00	€ 133.664,00
Balcone	2,74	€ 1.600,00	€ 4.384,00
Cantina	11,03	€ 1.600,00	€ 17.648,00
Corte	4,07	€ 1.600,00	€ 6.512,00
Autorimessa	10,43	€ 1.600,00	€ 16.688,00
			€ 178.896,00

- Valore corpo:	€ 178.896,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 178.896,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 178.896,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento ed autorimessa	176,84	€ 178.896,00	€ 178.896,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 17.889,60

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 161.000,00

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

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



Il perito
Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Ripa Stefano
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca