TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

****

****

contro

****

N. Gen. Rep. 132 / 2020 e riunita Rep. 18 / 2024

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario Avv. Roberta Cuffaro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Mauro Balzi
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 989
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.348
C.F. BLZMRA67L23H294P – P.IVA 02127760409
con studio in Rimini (Rimini) Via Roma n. 62
telefono: 054122102 - cellulare: 3355400254
email: geom.balzi@gmail.com – pec: mauro.balzi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Pennabilli (RN) Via Marecchiese, 83, località Ponte Messa.
Lotto 01 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4):

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato autonomo adibito a civile abitazione e appezzamento contiguo a corte in comune di Pennabilli (Rimini), Via Marecchiese, 83, località Ponte Messa.

Trattasi di immobile unifamiliare edificato in periodo prebellico, costituito da unità abitativa disposta su due piani fuori terra oltre al sottotetto, composta internamente al piano terra da locali adibiti a soggiorno pranzo, cucina, cantina ed al piano primo da 2 camere, studio, ripostiglio, disimpegni e bagno. Il piano terra presenta altezze interne di ml. 2,35 e 2,50 circa, e il piano primo altezze di ml. 2,50, 2,55 e 2,75 circa. Al piano sottotetto sono presenti vani al grezzo con altezza variabile in funzione della conformazione delle falde di copertura fino al massimo di ml.2,18 circa. I piani interni sono collegati da rampe scale sovrapposte. Il sottoscala al piano terra è accessibile dall'esterno.

Esternamente l'immobile comprende un portico ed un ripostiglio al piano terra, in aderenza al fianco sinistro, ed un soprastante terrazzo al piano primo. Sul retro a livello del piano primo è presente un piccolo ripostiglio.

L'area cortilizia scoperta è perimetrata da recinzioni, caratterizzata da una conformazione planoaltimetrica irregolare, declive verso strada. In prossimità al fabbricato la corte risulta livellata mediante una parete di contenimento sul retro e fianco destro del fabbricato, in stato di parziale precarietà. Nella corte tra fabbricato e muro di contenimento è installata una tettoia e, nel declivio del terreno, è ricavato un vano interrato al grezzo adibito a cantina con altezza interna di ml.1,97 circa. Nell'area cortilizia, lungo il confine lato destro, risulta installato un promiscuo box prefabbricato in metallo adibito a ripostiglio.

La recinzione verso la strada pubblica presenta cancelli carrabili e pedonale in metallo. Parte della stessa è realizzata in paletti e rete metallica posizionati al di sopra della massicciata in pietra contenuta da rete metallica a sostegno e contenimento del dislivello naturale del terreno.

L'area cortilizia pertinenziale è composta da due particelle contigue della stessa proprietà. La p.lla 135 quale area coperta e scoperta di edificazione del fabbricato e la p.lla 79 quale appezzamento adiacente compreso tra la suddetta e la strada pubblica.

L'unità sviluppa una superficie lorda abitativa di mq.147,06, oltre ad accessori pertinenziali diretti ed indiretti (porticato, terrazzo a livello, cantina, ripostigli, area cortilizia scoperta). **Superficie commerciale pari a mq. 213,19.**

L'immobile risulta in insufficienti/scarse condizioni di conservazione e di manutenzione, con criticità generalizzate nelle finiture e negli impianti tecnologici, con localizzate problematiche di natura strutturale.

Identificazione beni censiti al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a ********** e **********, coniugi in regime di comunione legale, distinta in comune di Pennabilli (G433) al **foglio 22, particella 135,** Z.C. -, categoria A/4, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 274 mq., rendita €. 263,39, Strada Marecchiese, n.83, piani T-1-2, dati derivanti da: *"Diversa distribuzione degli spazi interni del 14/02/22 Pratica n. RN0008279 in atti dal 15/02/2022..."*

fabbricato edificato su area distinta al Catasto Terreni in comune di Pennabilli (G433A) sezione Pennabilli, al **foglio 22, particella 135,** qualità Ente Urbano,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie mq.1.472, rendita -, dati derivanti da: *"variazione territoriale del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009...."*

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Coerenze e confini:

-strada pubblica, corpo beni immobili p.lle 341, 330 e 173 di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni: non presenti.

Identificazione beni censiti al Catasto Terreni:

-appezzamento intestato a ********** e **********, coniugi in in regime di comunione legale, proprietari per la quota di 1/1, distinto in comune di Pennabilli (G433A) sezione Pennabilli, al **foglio 22, particella 79,** qualità Incolt Prod, classe U, superficie mq. 500, R.D. €.0,03 – R.A. €. 0,03, dati derivanti da: *VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009;*

La descrizione del compendio è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data dei sopralluoghi avvenuti il 06/10/2021 e, a seguito di riunione di procedure, il 26/07/2024.

NB: Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione delle situazioni rilevate non conformi.

La documentazione catastale è prodotta in perizia all'**allegato n.2**.

Quanto **al quesito 1**, di cui all'incarico, lo stimatore attesta che **la documentazione ex art. 567 Cpc** presente all'interno del fascicolo **è risultata completa idonea**.

Lo stimatore ha integrato e aggiornato la documentazione di cui sopra con:

-visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Rimini e di Pesaro, planimetrie, estratto di mappa, (**allegato n.2**);

-ispezione ipotecaria presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Urbino per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, dalla quale **non sono emerse formalità** pertinenti, successivamente ai pignoramenti del 31/07/2020, trascritto a Rimini il 28/09/2020 e del 09/02/2024, trascritto a Rimini il 28/02/2024. (**allegato n.3**)

-Estratti degli atti autorizzativi, stralci degli strumenti urbanistici vigenti, planimetria dello stato di fatto digitalizzata a seguito del sopralluogo peritale (**allegato n.4**).

-Copia dell'atto notarile di provenienza della proprietà (**allegato n.5**)

-Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato n.5**)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

I debitori risultano coniugati tra loro in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Si produce estratto per riassunto dell'atto di nascita, del registro degli atti di matrimonio e di residenza. (**allegato n.5)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	rurale, viabilità pubblica -strada statale n.258- a doppio senso di marcia con banchina laterale, priva di marciapiedi. Strada di collegamento interessata da traffico pesante di media intensità. Zona parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi della zona	municipio (scarse), farmacia (insufficienti), attività commerciali al dettaglio (insufficienti), scuole (insufficienti), verde pubblico (sufficiente), ufficio postale (insufficienti).
Caratteristiche zone limitrofe:	rurale / industriale. i principali centri limitrofi (Km.): Centro cittadino (3,9), Novafeltria (11,8)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: entroterra collinare, Parco interregionale Sasso Simone e Simoncello, Vallata del Fiume Marecchia;
le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici di Pennabilli, Repubblica di San Marino, borghi della Valmarecchia e Montefeltro.

Collegamenti pubblici (Km.): autobus (1,0)

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5):

Alla data dei sopralluoghi, l'immobile e pertinenze risultavano occupate dai debitori proprietari ivi residenti.

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – richiesta il 16/09/2021 e rilasciata lo stesso giorno conferma l'assenza di contratti registrati relativi all'immobile in procedura. La situazione è confermata da analoga richiesta e verifica aggiornata alla data del 31/07/2024.

N.B.: Lo stimatore precisa come la suddetta attestazione dell'Agenzia delle Entrate faccia riferimento unicamente ai contratti registrati presso il suddetto ente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesiti 6 e 7):

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: **-nessuna.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ********** contro ********** **********, in forza di atto a firma Dr. Dario Nardi, notaio in Pesaro, del 15/09/2011 rep. n.39545/18787, iscritta ad Urbino in data 19/09/2011 ai nn. RP.1144 – RG.5518.
importo ipoteca: €. 280.000,00.
importo capitale: €. 140.000,00.
domicilio ipotecario eletto: Ancona, Via Menicucci 4/6.
gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 di bene immobile in Pennabilli (RN) distinto al Catasto Fabbricati al Fg.22, p.lla 135.

-Iscrizione Concessione Amministrativa/ riscossione (Attiva) derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo a favore di ********** ********** contro **********, a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione del 02/10/2017, rep. n.1393/13717, iscritta ad Urbino in data 03/10/2017 ai nn. RP.698 – RG.5189.
importo ipoteca: €. 49.706,46.
importo capitale: €. 24.853,23.
domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.
gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/2 del bene immobile in Pennabilli (RN) distinto al Catasto Fabbricati al Fg.22, p.lla 135, oltre a diritti relativi a beni immobili estranei alla procedura.

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ********** contro **********, a firma Tribunale di Rimini del 31/07/2020 al rep.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.1620, iscritto ad Urbino in data 28/09/2020 ai nn. RP.3101 – RG.4292, gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al fg.22, p.lla 135 in perizia.

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ********** contro ********** **********, a firma Tribunale di Rimini del 09/02/2024 al rep. n.274, iscritto ad Urbino in data 28/02/2024 ai nn. RP.890 – RG.1171, gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al fg.22, p.lla 79 in perizia..

N.B.: Il pignoramento corrisponde con i dati catastali dei beni.

4.2.3. Altre trascrizioni: **-nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **-nessuna.**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.1.765,53 (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €.965,53 per diritti e imposte ed €.800,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€.280.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Is. Conc.Amm.riscossione	€. 49.706,46	€. 248,53	€. 94,00	€. 342,53
Pignoramento RP.3101			€. 294,00	€. 294,00
Pignoramento RP.890			€. 294,00	€. 294,00
sommano				€ 965,53
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE				€ 1.765,53

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità, in particolare per la conferma di esenzione delle ipoteche legali.

L'elenco sintetico delle formalità dei proprietari aggiornato alla data del 18/07/2024, è **allegato al n.3**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Trattasi di fabbricato prebellico privo di autorizzazione edilizia originaria. Dall'analisi degli atti autorizzativi reperibili all'archivio comunale di cui al paragrafo 7, da confronto con la concessione in sanatoria Reg. n.405 del 16/04/1996 e autorizzazione edilizia n.2081 del 08/04/1993, sono emerse le seguenti difformità:

1.-diversa indicazione dell'altezza interna dei vani, modifiche interne della suddivisione dei vani ed aperture interne ai piani terra, primo e sottotetto;

2.-realizzazione e chiusura di aperture esterne ai piani terra e primo;

3.-maggiore altezza del bagno al piano primo;

4.-parziale tamponamento del portico al piano terra ove ricavato uno spazio ripostiglio annettendo il vano wc esterno sul retro;

5.-errata rappresentazione della conformazione planimetrica del ripostiglio sul retro del porticato al piano terra;

6.-realizzazione abusiva di cantina esterna interrata accessibile da varco nel muro di contenimento sul retro;

7.-installazione abusiva di tettoia sul retro in struttura metallica e onduline di copertura in lastre di cemento amianto;

8.-maggiore altezza del muro di contenimento sul retro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9 – installazione di box prefabbricato abusivo nella corte su basamento in cemento;

NB: Si segnala come parte delle difformità rilevate facciano riferimento all'elaborato della concessione in sanatoria ai sensi dell'istanza di condono Legge 47 del 1985, redatto su base grafica della planimetria catastale non dettagliata.
Gli atti autorizzativi reperiti non fanno riferimento alla realizzazione di recinzioni.

Regolarizzazione edilizia:
Le indicate difformità sono regolarizzabili mediante:
per punti 6, 7 e 9, trattandosi di manufatti abusivi occorre ripristinare lo stato di legittimità mediante eliminazione del vano interrato, tettoia e box prefabbricato;

NB: La rimozione della copertura della tettoia in cemento amianto deve essere eseguita da ditta specializzata.

per i restanti punti, trattasi di difformità articolate che riguardano anche degli aspetti strutturali dell'edificio e pertanto l'eventuale possibile regolarizzazione delle stesse dovrà fare riferimento a preliminari indagini anche di tipo invasivo al fine di verificare consistenza ed integrità strutturale, parziale e/o totale, dell'edificio in riferimento alla normativa vigente in materia.
Costi di regolarizzazione edilizia:
-per il ripristino delle difformità di cui ai punti 6, 7 e 9 si stimano costi realizzativi e di smaltimento dei materiali pari a **€. 4.500,00** circa;
-per le restanti difformità in ragione del coinvolgimento di aspetti strutturali dell'immobile nel contesto della presente relazione non risultano determinabili modalità e relativi costi di possibili regolarizzazioni totali e/o parziali. Di tale circostanza lo scrivente ne tiene conto nella formulazione del giudizio di stima.

NB.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di valutazioni tecnico-normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.
La possibilità di regolarizzare le opere difformi e relative modalità burocratiche ed operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o tecnici professionisti di fiducia.
La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:

Non Conforme

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto e la documentazione catastale reperibile presso l'Agenzia delle Entrate – Dir. Prov.le di Rimini – Uff. Prov.le di Rimini – Servizi Catastali – sono emerse le seguenti difformità:
1.-realizzazione abusiva di cantina esterna interrata accessibile da varco nel muro di contenimento sul retro;
2.-installazione abusiva di tettoia metallica sul retro;
3.-installazione abusiva di box prefabbricato nella corte;
4.-errata rappresentazione del posizionamento del fabbricato nella corte in ragione del distacco del fabbricato dal confine lato sinistro, diversamente rappresentato a confine sulla mappa catastale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NB.: I confini della proprietà sono materializzati da recinzioni di diversa tipologia la cui posizione, in ragione dell'articolata conformazione dell'area e della massicciata di sostegno verso strada, può non coincidere con quanto indicato in mappa catastale.

Regolarizzazione edilizia:

Le indicate difformità sono regolarizzabili mediante:

-per quanto riguarda i manufatti abusivi di cui ai punti 1, 2 e 3, in ragione della necessaria eliminazione e ripristino dello stato dei luoghi risulta incoerente ottemperare alla regolarizzazione catastale;

-per quanto riguarda l'incoerente posizione del fabbricato, trattasi di difformità non rilevanti ai fini catastali in quanto non incidono sui parametri reddituali dei beni (vedi Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010, Art. 3)

NB: Gli importi indicati nell'ambito dei giudizi di conformità catastale sono da intendersi di stima sommaria, con valore previsionale. Detti importi dovranno essere verificati dall'aggiudicatario preventivamente all'acquisto e/o all'atto dell'eventuale regolarizzazione con tecnici e ditte di fiducia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6):

La corte del fabbricato in procedura risulta accessibile dalla Via Marecchiese attraverso varchi realizzati nella recinzione fronte strada, realizzata sul terreno p.lla 79 della stessa proprietà, oggetto di pignoramento nella procedura riunita.

L'immobile realizzato in periodo prebellico presenta principalmente una struttura portante di vetusta tipologia in pietra e laterizio caratterizzata da pareti esterne ed interne di rilevante spessore.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11):

Nell'ambito dell'incarico peritale conferito per l'immobile abitativo è stato depositato l'Attestato di Certificazione Energetica in data 14/10/2021 al **n.04226-253986-2021**, valido fino al 14/10/2021, con indicazione di **Classe Energetica "G"**, indice EPgl,nren 875,50 Kwh/mq./anno. **(allegato 5)**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

6.1 Attuali proprietari:

-**********, coniugi in in regime di comunione legale, in diritto di proprietà per quota di 1/1, da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Oscar Giorgi, notaio in Sansepolcro (AR), del 22/12/1986 al rep. nn.43586/5368, trascritto a Urbino in data 17/01/1987 ai nn. RP.298–RG.354, relativamente a beni in Pennabilli tra i quali l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al fg.22, p.lla 135 e l'appezzamento distinto al Catasto Terreni al fg.1, p.lla 79.

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

A seguito d'istanza del 28/09/2021 per l'accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia di Pennabilli, lo scrivente ha visionato copie della seguente documentazione reperita dal personale preposto del suddetto ufficio:

-Concessione Edilizia in sanatoria n. 405 di registro del 16/04/1996 in riferimento ad istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata il 29/03/1986 prot. n.2243 per difformità edilizie in fabbricato residenziale a nome **********;

-Autorizzazione Edilizia n. 2310 anno 1993 del 08/04/1993 Prot. n.2081 per opere di costruzione di muro di sostegno sul retro del fabbricato a nome **********;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-**Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 2988/338 del 08/05/2002** per opere di rifacimento del manto di copertura e manutenzione a nome **********;

Descrizione **fabbricato residenziale unifamiliare e appezzamento contiguo a corte** di cui al punto **A (quesiti 8 e 13)**

Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato autonomo adibito a civile abitazione e appezzamento di terreno contiguo annesso alla corte in comune di Pennabilli (Rimini), Via Marecchiese, 83, località Ponte Messa, identificato al Catasto Fabbricati in Pennabilli al fg.22, p.lla 135, edificato su terreno distinto al Catasto Terreni in Pennabilli al fg.22 (sezione A), p.lla 135 ed estensione della corte su appezzamento distinto alla p.lla 79 dello stesso foglio.

Destinazione urbanistica:
Nel Piano Regolatore Generale –Variante Generale 2007- approvato con delibera del Commissario Prefettizio n.11 del 24/04/2010, l'immobile è inserito alla tavola 03 "Zonizzazione Ponte Messa" in zona "zone agricole di tutela ambientale-E2" così definite all'art.25 e disciplinata all'art. 27 del capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile è inserito esternamente alla perimetrazione del territorio urbanizzato, compreso nella delimitazione grafica n.213 di cui all'art. 43 *"ubicazione dei manufatti storici extraurbani con il numero di riferimento delle schede del censimento con relativo rispetto storico."*

NB: Le succitate indicazioni fanno riferimento esclusivamente alla lettura degli strumenti urbanistici comunali vigenti e del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, non dando atto di eventuali vincoli e/o prescrizioni limitative derivanti da normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Strutture: struttura portante principale in pietra e laterizio, solai in legno e laterizio, condizioni visivamente scarse. Solaio terrazzo soprastante il porticato e bagno al piano 1° in latero-c.a. Si riscontrano localizzate fessurazioni nelle travi dei solai a vista.
Tetto di copertura a due falde, con struttura orditura primaria e secondaria in travi di legno e tavelle in laterizio; cornicione piano in laterizio a vista.
Muro di sostegno sul retro in cemento armato gettato in opera.

Componenti edilizie e costruttive:

Copertura: Manto in coppi; gronde e discendenti in rame.

Infissi esterni: tipologia principale: apertura ad anta a battente, materiale: telaio in legno e vetro singolo, condizioni: scarse; protezioni principali: scuri interni in legno ove presenti, condizioni: insufficienti. Banchine e soglie in lastre in pietra.

Infissi interni: tipologia: apertura ad anta battente, materiale: legno, cornici assenti, condizioni: insufficienti;
portoncino d'accesso in legno con apertura ad anta battente; condizioni: insufficienti.

Pareti: Pareti esterne: muratura in pietra e laterizio a faccia vista di rilevante spessore, condizioni: sufficienti. Le superfici esterne del porticato e bagno soprastante sono intonacate prive di tinteggiatura, condizioni: insufficienti.
Riquadrature aperture esterne in fasce di laterizio a vista ed elemento di architravatura a vista
Pareti divisorie interne: in parte in muratura portante in pietra e laterizio di rilevante spessore ed in parte in laterizi forato, finitura principale delle superfici in intonaco al civile tinteggiatura a tempera, condizioni: insufficienti. Alcuni vani di servizio sono allo stato grezzo privi di finiture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Sono presenti diffuse disomogeneità delle finiture esterne ed interne riconducibili ad interventi di modifica eseguiti in epoche differenti.
Plafoni:	materiale: struttura in legno e tavelle a vista, condizioni: insufficienti. In alcuni punti sono visibili disgiunzioni tra elementi.
Scale interne	Collegamento piano terra - primo: rampa lineare con pendenza superiore alla norma, rivestita in piastrelle in cotto, condizioni: sufficienti. Collegamento piano primo – sottotetto: rampa lineare con pendenza superiore alla norma, rivestita in pietra.
Pavim. interna:	zona giorno - piastrelle in graniglia; condizioni: scarse. zona notte – piastrelle e rivestimenti di varia tipologia; condizioni scarse. Si riscontra nei piani di calpestio una disomogenea planarità. Calpestio interno nella cantina interna al grezzo, privo di pavumentazione.
Rivestimento:	Bagno: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse. Cottura: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
Terrazzo:	pavimentazione in piastrelle in klinker, condizioni: insufficienti. Parapetti in ringhiera metallica deteriorata da fenomeni di ossidazione, condizioni: scarse. Pavimentazione omogenea in piastrelle in klinker o gres, condizioni: sufficienti
Corte	Pavimentazioni principali: ghiaia compattata sul fronte e fianco destro, battuto in cemento sul retro, elementi posati controterra sul fianco sinistro ove presente una rampa di raccordo del declivio del terreno. Lungo la strada è presente una massicciata di sostegno del dislivello del terreno realizzata in pietra e rete metallica di contenimento.

Impianti:

Gas:	tipologia: alimentazione da bombola GPL di accumulo esterna installata nella corte sul retro del fabbricato, rete di distribuzione esterna per alimentazione di caldaia per acqua calda sanitaria e di radiatori a gas al piano primo, conformità: da verificare, non reperita la certificazione nei pubblici uffici.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: gas GPL da bombola, generatore acqua calda sanitaria: caldaia pensile installata internamente al portico, marca Baxi, modello 14i GL Blue, regolazione: diretta da generatore; impianto riscaldamento piano primo da radiatori a gas da parete marca Accoroni, regolazione diretta da singolo radiatore, condizioni: scarse, conformità: non reperita la certificazione in pubblici uffici. Al Piano terra il riscaldamento dei locali soggiorno e cucina avviene mediante stufe e camini a legna.
Elettrico:	tipologia: in parte sottotraccia ed in parte a vista, tensione 220 V, placche interruttori e prese di vario genere, condizioni: insufficienti, conformità: non reperita la certificazione in pubblici uffici.
Sanitario:	tipologia: accessori sanitari in ceramica smaltata, vasca rivestita, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: insufficienti.
Condizionatore	assente.
Utenze:	Acqua: autonomo. Gas: autonomo Elettricità: autonomo Idrico: autonomo

Accessori esterni:

portico	superfici di pareti e plafone allo stato grezzo, pavimentazione in battuto di cemento, impianto di illuminazione precario a vista, condizioni generali: scarse.
Ripostigli piano terra	vano di conformazione disomogenea con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in piastrelle, infissi con telaio in metallo e vetro singolo, condizioni: insufficienti;
Ripostigli piano primo	Vano di ridotta dimensione ed altezza allo stato grezzo in precarietà strutturale; condizioni: inagibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio.

destinazione	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.			mq.		mq.
Abitazione (piano terra)							
Soggiorno-pranzo	18,29	2,35	N-O	insufficienti	42,59	1,00	42,59
Cucina	9,08	2,35	E	insufficienti			
Ingresso scala	1,68	var	O	insufficienti			
sommano	29,05						
Abitazione (piano primo)							
Camera	16,77	2,55	S-O	insufficienti	104,47	1,00	104,47
Ripostiglio	8,20	2,55	S-E	insufficienti			
Disimpegno	2,80	2,55	E	insufficienti			
Disimpegno scala	3,22	2,50	E	insufficienti			
Disimpegno	3,90	2,50	E	insufficienti			
Studio	10,14	2,50/	E	insufficienti			
Camera	13,98	2,50	N-O	insufficienti			
Bagno	8,35	2,75	N-O-S	insufficienti			
sommano	67,36						
Terrazzo piano primo	10,69	/	N-O	insufficienti	10,69	0,50	5,35
Cantina piano terra	28,07	2,50	O-S-E	scarse	37,99	0,30	11,40
Piano sottotetto							
Soffitta	29,54	var.max 2,18	O-S-E	scarse	93,31	0,10	9,33
Soffitta	29,05	var.max 2,12	O-N-E	scarse			
Soffitta	3,20	var.max 2,12	O-E	scarse			
Ripostiglio sottoscala	4,50	var.	E	scarse	5,21	0,20	1,04
Portico piano terra	14,87	2,33	N-O	scarse	17,84	0,25	4,46
Ripostiglio piano terra	3,32	2,12	S	insufficienti	5,40	0,25	1,35
Ripostiglio piano primo	2,77	1,51	N-S-O-E	inagibile (**)	3,77	0,00	0,00
Tettoia al piano terra (*)	11,50	var	S-O	scarse		0,00	0,00
Cantina interrata (*)	7,83	1,97	/	scarse		0,00	0,00
Box prefabbricato (*)	7,29	2,15	N-S-O-E	scarse		0,00	0,00
Corte scoperta p.lla 135 e p.lla 79 (***)	/	/	/	ordinarie	1.660(*)	0,02	33,20
				SUPERFICIE COMMERCIALE mq.			**213,19**

(*) Trattasi di manufatti realizzati abusivamente non legittimabili nelle attuali condizioni.
(**) Trattasi di locale di ridotta altezza interna, inagibile per problemi di staticità strutturale.
(***) La superficie dell'area cortilizia scoperta è determinata sulla base della superficie catastale indicata in visura, detratta la superficie occupata del sedime del fabbricato.
NB. La determinazione della superficie lorda tiene conto di spessori delle pareti controterra, non rilevabili, come da indicazioni grafiche degli atti autorizzativi e/o deduzioni logico costruttive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le valutazioni espresse sulle condizioni delle strutture e finiture tengono conto di quanto visivamente rilevabile al momento del sopralluogo, senza alcun sondaggio e/o prova specifica su strutture e/o materiali. Analogamente le valutazioni e descrizioni degli impianti tengono conto di quanto visivamente rilevabile durante i sopralluoghi, senza verifiche e/o prove su apparecchiature, funzionalità, ecc.

La documentazione fotografica è all'**Allegato n.1.**
Le planimetrie catastali dell'immobile sono all'**Allegato n.2.**
Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile rilevato sono all'**Allegato n.4.**
L'Attestato di Prestazione Energetica è all'**Allegato 5**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene svolta con procedimento sintetico-comparativo, effettuate indagini nel mercato immobiliare locale attraverso fonti in seguito precisate.
Tali indagini mostrano relativamente al territorio comunale di Pennabilli una fase di lieve ripresa delle trattative di compravendita con un mantenimento dei prezzi per immobili residenziali succedutosi al periodo recessivo di crisi del mercato dell'ultimo decennio.
Per quanto esposto in relazione, tenuto conto della localizzazione del bene, inserito in un contesto di mediocre appetibilità per la tipologia d'uso residenziale, delle situazioni di difformità riscontrate, dell'aspetto di completa autonomia dell'immobile, dell'epoca di edificazione risalente al periodo prebellico, del generale stato di insufficiente / scarsa manutenzione e conservazione, della qualità e condizioni delle finiture, fruibilità, accessibilità e caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi desumibili da borsini immobiliari di riferimento, pubblicazioni consultate, indagini presso agenzie immobiliari e conoscenze dirette del mercato locale, si ritiene congruo assumere per il presente giudizio di stima un prezzo unitario medio di mercato pari a **€. 700,00 al metro quadrato,** applicabile alla superficie commerciale determinata nella tabella esplicativa.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale, agenzie immobiliari operanti in zona, quotazioni borsini immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare.
Il "Borsino Immobiliare" a luglio 2024 riscontra per immobili residenziali in Pennabilli in zona denominata "da fuori le mura a Ponte Messa", per ville e villini in condizioni di ordinarietà, valori unitari variabili da €.776 a €.1.226 al mq.
Il rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2023, rileva per immobili residenziali in Pennabilli, Fascia/zona: "R1 – Extraurbana / agricola pedemontana scarsamente insediata", tipologia ville e villini in normale stato conservativo, valori unitari compresi tra €.960 e €.1.350 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Fabbricato residenziale unifamiliare autonomo.
Stima sintetica comparativa parametrica (*semplificata*)*:*
Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata in riferimento ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella riepilogativa:

ID	Bene immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto intero
A	**Fabbricato residenziale e terreno adibito a corte**	mq. 213,19	€. 700,00	€. 149.233,00	**€. 149.233,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **€. 4.500,00**

Valore di stima netto €. 144.733,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 14.473,30

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (intera proprietà)

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€. 130.259,70**

Arr. €. 130.000,00

Relazione LOTTO 01 creata in data 09/12/2021, aggiornata il 31/07/2024

Assolto il proprio mandato lo scrivente Esperto ex art.568 c.p.c. deposita l'elaborato peritale in assolvimento all'incarico affidatogli restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Il perito
Geom. Mauro Balzi

La presente relazione si compone di pagine 12,
oltre agli allegati di seguito elencati:

ALLEGATI

1 Documentazione fotografica.
2 Documentazione catastale: visure aggiornate CF; planimetrie unità immobiliari; visure aggiornate CT; estratto di mappa CT.
3 Documentazione Agenzia del Territorio: visura aggiornata rilasciata dal Servizio Pubblicità Immobiliare.
4 Documentazione edilizia: stralci ed estratti dei titoli autorizzativi; stralci di cartografia e normative tecniche urbanistiche; Certificato di Destinazione Urbanistica; planimetria stato di fatto.
5 Altra documentazione: documentazione Agenzia delle Entrate per verifica contratti registrati; estratti atto di nascita, matrimonio e residenza; atto di proprietà; Attestato di Prestazione Energetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009