

TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

...OMISSISS...

contro

...OMISSISS...

N. Gen. Rep. **142/2023**

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**
Custode Giudiziario Avv. **FRANCHINI MATTEO**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati
della provincia di Rimini al N. 921
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*

*con studio in Rimini Via Lince n. 32
telefono e fax: 0541-775934
email : albertovandelli@inwind.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Rimini (RN) Via Pozzo Castello n.13
Lotto Unico**

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo, in data 18/04/2024.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito a Rimini (RN) in via Pozzo Castello n.13.

L'unità immobiliare è facente parte di un piccolo complesso immobiliare composto da tre unità abitative insistenti sulla medesima particella catastale, la stessa sviluppa circa 192,88 mq di superficie commerciale, è distribuita su tre livelli, composta da soggiorno/angolo cottura, tre camere, due bagni, disimpegno al piano terra con annessa corte pertinenziale adibita a ingresso pedonale e parcheggio sul fronte, scala d'accesso al piano interrato sul lato sinistro e da giardino con pergolato sul lato sinistro e retro; il piano interrato è destinato a servizi (cantina e lavanderia) in sede di sopralluogo si è accertato l'utilizzo ad abitazione (trasformazione eseguita abusivamente da ricondurre allo stato legittimo), è altresì presente un piano sottotetto adibito a ripostiglio accessibile da botola con scala retrattile.

Identificato in catasto:

- fabbricati:

ditta intestata a ...omississ... nato in Svizzera il ...omississ..., C.F. ...OMISSISS...proprietà per 1/1 in regime di bene personale;

Foglio 13, mappale 1111, sub.12 categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale:179 mq - totale escluse aree scoperte: 175 mq, consistenza 8,5 vani, piano S1-T, rendita: €. 970,16.

Coerenze: corpo sub.9, traversa di Via Pozzo Castello, salvo diversi.

- terreni:

partita 1, foglio 13, mappale 1111, qualità ente urbano, superficie catastale 1870 mq.

Coerenze: mappale 1110, 10, 1139, 21, 20, salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetria catastale, estratto di mappa catasto terreni e planimetria dello stato di fatto.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore risulta sposato a Santo Domingo il cui atto è trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Riccione anno 2008 Parte II Serie CN.3. in data 31/01/2008 come si evince dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Riccione in data 28/02/2024.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

2/10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale.

Caratteristiche zone
limitrofe: agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nella disponibilità di ...omississ... in qualità di proprietario, nonché parte esecutata.

Allegato n. 5: Certificato Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 04/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Non rilevati.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario (per la durata di 15 anni) a favore di **...OMISSISS...contro ...omississ...**, a firma di Notaio ...omississ...in data 27/07/2015 ai nn. 104432/20467 iscritto a Rimini in data 28/07/2015 ai nn. Rp.1711 - Rg.9490
importo ipoteca: €. 98.000,00
importo capitale: €. 65.000,00
Domicilio ipotecario eletto: Morciano di Romagna (RN) Via Bucci n.61
- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario (per la durata di 12 anni) a favore di **...OMISSISS... contro ...omississ... in qualità di terzo datore di ipoteca**, a firma di Notaio ...omississ...in data 26/03/2019 ai nn. 107521/22664 iscritto a Rimini in data 27/03/2019 ai nn. Rp.720 - Rg.4582
importo ipoteca: €. 300.000,00
importo capitale: €. 150.000,00
Domicilio ipotecario eletto: Savignano sul Rubicone (FC) Corso Peticari n.25/27

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **...OMISSISS...** contro ...omississ... a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 31/10/2023 al n. 3393 trascritto a Rimini in data 21/11/2023 ai nn. Rp.12491 - Rg.17723.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50 %	DIRITTO FISSE	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	€ 98.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipocatastale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile non risulta conforme in quanto è stato oggetto di interventi di trasformazione rispetto al fabbricato originario eseguiti senza titolo edilizio, in particolare si sono accertate le seguenti difformità:

Piano Interrato:

- Modifica della destinazione d'uso da servizi ad abitazione, come meglio esplicitato nelle planimetrie allegate (tali opere non sono sanabili pertanto si dovranno ripristinare le destinazioni originali),

- Costruzione di parete interna (da sanare o eseguire messa in pristino)

Piano Sottotetto:

- Si precisa che tale locale non risulta rappresentato nell'elaborato grafico della sanatoria e neppure nella planimetria catastale, da verifica eseguita con tecnico comunale Geom. B.A. tale locale risulta rientrante nelle tolleranze costruttive.

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 all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i uffici pubblici. Gli oneri, sanzioni e spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia nonché eventuali costi per la rimessa in pristino non vengono specificatamente definiti in quanto per la loro determinazione sarebbe necessario effettuare le attività sopradescritte.

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile non risulta corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, in particolare per l'assenza del piano sottotetto pertanto si dovrà procedere con la redazione della pratica di aggiornamento catastale per la quale è previsto un costo per onorari di € 500,00 oltre a € 50,00 di diritti catastali e oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non esiste condominio costituito.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omississ... nato in Svizzera il ...omississ..., proprietà per la quota di 1/1 in forza dell'atto di donazione a firma del Notaio ...omississ...in data 25/11/2014 Rep.n.71839/17362 e trascritto a Rimini in data 24/12/2014 al Rp. n. 11332.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 04/12/2012 al 25/11/2014:

- ...omississ...nata in Germania il ...omississ..., proprietà per 1/1, in forza dell'atto di divisione a stralcio a firma del Notaio ...omississ...in data 04/12/2012 ai n.70612/16632 e trascritto a Rimini in data 13/12/2012 al Rp. n. 10875.
Accettazione di eredità a firma del Notaio ...omississ...in data 04/12/2012 Rep. n. 70612/16632 e trascritto a Rimini in data 13/12/2012 al Rp. n. 10874.

Dal 07/10/2011 al 04/12/2012:

- ...omississ...nata in Germania il ...omississ..., proprietà per 2/4,
- ...omississ...nato a Morciano di Romagna ...omississ..., proprietà per 1/4,
- ...omississ...nata a San Clemente il ...omississ..., proprietà per 1/4 in forza di denuncia di successione di ...omississ...in data 07/10/2011, registrato a Rimini in 07/05/2012 al volume 9990, n.952 e trascritto a Rimini in data 11/06/2012 al Rp. n. 5244.

Dal 14/09/2009 al 07/10/2011:

- ...omississ...nato a San Clemente il ...omississ..., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza all'atto di compravendita a firma del Notaio ...omississ...in data 14/09/2009 rep. n. 60982/10119, trascritto a Rimini in data 05/10/2009 Rp. n. 10168.

Dal 30/04/1999 al 14/09/2009:

- ...omississ...con sede in Morciano di Romagna, proprietà per 1000/1000 in forza all'atto di conferimento in società a firma del notaio ...omississ...in data 30/04/1999 rep. n. 83, trascritto a Rimini in data 11/05/1999, Rp. n. 3207.

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Richiesta di concessione edilizia pratica n.5066 con protocollo n. 23825 del 30/07/1996 in ditta ...omississ....
- Concessione Edilizia pratica n.5066 con protocollo n. 12740/01 del 10/12/2002 in ditta ...omississ...
- Denuncia di inizio dell'attività edilizia per lavori di variante alla concessione edilizia n.5066 del 10/12/2002, protocollo n. 14920 del 21/07/2006 in ditta ...omississ....
- Denuncia di inizio dell'attività edilizia in sanatoria per i lavori di costruzione di recinzione pratica n.5066 con protocollo n.23092 del 24/11/2006.
- Permesso di Costruire in sanatoria pratica n.5066 con protocollo n. 12536 del 26/09/2013 in ditta ...omississ..., ...omississ...e ...omississ....
- Certificato di conformità edilizia/agibilità/usabilità pratica n.3780 con protocollo n.22423/2013, pratica edilizia n.5066 in ditta ...omississ....

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

5/10

Descrizione di **Appartamento** di cui al punto A

A- Appartamento sito a Rimini (RN) in via Pozzo Castello n.13.

L'unità immobiliare è facente parte di un piccolo complesso immobiliare composto da tre unità abitative insistenti sulla medesima particella catastale, la medesima sviluppa circa 192,88 mq di superficie commerciale, è distribuita su tre livelli, è composta da soggiorno/angolo cottura, tre camere, due bagni, disimpegno al piano terra con annessa corte pertinenziale adibita a ingresso pedonale e parcheggio sul fronte, scala d'accesso al piano interrato sul lato sinistro e da giardino con pergolato sul lato sinistro e retro; il piano interrato è destinato a servizi (cantina e lavanderia) in sede di sopralluogo si è accertato l'utilizzo ad abitazione (trasformazione eseguita abusivamente da ricondurre allo stato legittimo), è altresì presente un piano sottotetto adibito a ripostiglio accessibile da botola con scala retrattile.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera di C.C. n.25 del 26/02/1997 e successive varianti, l'immobile è identificato nella zona B3 – Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia (Tavola 4d, Art. 4.3.4 delle Norme Tecniche). Si precisa altresì che detta area è soggetta alla fascia di rispetto del depuratore comunale e appartiene alla sottocategoria di tutela A2.3 (art.4.2.1), ovvero *“Sottocategoria A2.3: comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale”*

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (superficie commerciale). Stante la presenza di materiali e arredi e la conseguente complessità del rilievo dei vani, le misure si devono intendere suscettibili di margini di tolleranza, le destinazioni indicate sono quelle di fatto rilevate a prescindere della legittimità urbanistica.

part. 1111 SUBALTERNO 12	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	
	Soggiorno 1	35,41	2,58	S1	discrete	119,49	0,50	59,75	
	Camera 1	13,98			discrete				
	W.C.1	4,49			discrete				
	Lavanderia	6,05			discrete				
	Disimpegno 1	2,90			discrete				
	Cucina	6,65			discrete				
	Camera 2	9,68			discrete				
	Camera 3	15,60			discrete				
	Soggiorno/Angolo Cottura 2	37,58	2,76	T	discrete	119,61	1,00	119,61	
	W.C. 2	7,14	2,62		discrete				
	Camera 4	12,40	2,76		discrete				
	Camera 5	12,40			discrete				
	W.C. 3	5,51	2,62		discrete				
	Camera 6	15,49	2,76		discrete				
	Disimpegno 2	10,00			discrete				
	Pergolato	13,90			discrete				13,90
	Ripostiglio	48,66	Hmin = 0,88 Hmax = 1,94	SOTTOTETTO	sufficienti	53,7	0,20	10,74	
	Corte Pertinenziale	non viene valorizzata in quanto se ne tiene conto nella determinazione del valore unitario a mq di superficie commerciale							
					TOTALE				192,88
N.B. Si precisa che le destinazioni indicate con il colore rosso sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ma non conformi e non sanabili dal punto di vista urbanistico, vedi elaborato grafico allegato									

Allegato n.5 : Altra Documentazione

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

7/10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura intelaiata in cemento armato.

Copertura in latero cemento a due falde.

Solai in latero cemento.

Pareti perimetrali in laterizio tipo cassa vuota.

Rivestimento esterno delle facciate intonacate e tinteggiate.

Collegamenti ai piani:

Scala esterna in ferro e pedate in cemento di accesso al piano interrato;

Scala interna prefabbricata di collegamento tra l'appartamento e locali di servizio al piano interrato;

Botola con scala retrattile di collegamento tra l'appartamento e il piano sottotetto.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare:

Infissi esterni al piano terra in legno ad anta battente, vetro camera e anta ribalta, al piano terra e infissi in alluminio e ad anta battente al piano interrato.

Persiane in alluminio al piano terra

Porte interne in legno tamburato in parte ad anta battente e in parte di tipo scorrevole.

Portone di ingresso al piano terra tipo blindato.

Pareti interne in muratura, intonacate al civile.

Piano Interrato:

Pavimentazione 30x30, battiscopa in ceramica.

Bagno 1:

- pavimentazione con mattonelle in ceramica 30x30.

- sanitari (lavandino, water, bidet e box doccia) in ceramica sospesi di colore bianco.

- termo arredo di acciaio colore bianco.

Piano Terra:

Pavimentazione zona giorno in ceramica 30x60, pavimentazione zona notte in parquet, battiscopa in legno.

Bagno 2:

- pavimentazione e rivestimento con mattonelle in ceramica.

- sanitari (lavandino, water, bidet, box doccia) in ceramica di colore bianco di tipo sospeso.

- termo arredo di acciaio colore bianco.

Bagno 3:

- pavimentazione e rivestimento con mattonelle in ceramica.

- sanitari (lavandino, water, bidet, vasca idromassaggio) in ceramica di colore bianco di tipo sospeso.

- termo arredo di acciaio colore bianco.

Impianti:

Le utenze acqua, luce e gas sono dotate di contatori.

L'impianto di riscaldamento è dotato di due caldaie a condensazione della ditta Immergas modello Extra Intra g20 una per il piano interrato e una per il piano terra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico.

Impianto citofonico.

Impianto di condizionamento a split posizionati in soggiorno e corridoio.

Impianto di fognatura non verificato.

I certificati di conformità degli impianti sono allegati alla richiesta di abitabilità presso l'archivio del Comune di Misano Adriatico.

Si precisa che non sono stati reperiti i libretti di conduzione delle caldaie, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

8/10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, in particolare si è tenuto conto dell'effettivo stato dei lavori di manutenzione e delle necessità di eseguire pratiche e/o opere di regolarizzazione edilizia.

In base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di 1.700,00 €/mq. **Si precisa che nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto dell'incidenza della corte pertinenziale del fabbricato.**

8.2. Fonti di informazione

Borsini immobiliari, valori Banca dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023, atti di compravendita eseguiti nei ultimi 3 anni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi**A. Abitazione indipendente**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	192,88	€. 1.700,00	€. 327.887,50
- Valore corpo:			€. 327.887,50
- Valore complessivo intero:			€. 327.887,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€. 327.887,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	192,88	€. 1.700,00	€. 327.887,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili come meglio descritto nell'elaborato peritale al punto conformità edilizia (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.):

€. 32.788,75

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

€. 295.098,75

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

9/10



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato:

€. 295.000,00

La presente relazione si compone di n. 10 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

- 1.documentazione fotografica
- 2.documentazione catastale
- 3.documentazione Agenzia Entrate - Territorio
- 4.documentazione edilizia
- 5.documentazione anagrafica e altri documenti



Rimini 07-06-2024



Il Perito
Geometra Alberto Vandelli



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Franchini Matteo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

10/10

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

