# TRIBUNALE DI RIMINI

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## Esecuzione Forzata

promossa da

**_____**

contro

**_____e _____**

**N. Gen. Rep. 30/2024**

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta
**Custode giudiziario:** Dott. Massimo Battistini

## ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Michele Foschi,
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N.498,
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.83 del 17/11/2014,
con studio in Rimini (RN), Via Flaminia 183/f
C.F.: FSCMHL73A04H294G; P.Iva: 033719000402
Telefono: 0541387724; Mobile: +39 39710097
E-mail: archfoschi@studiomem.it; Pec: michele.foschi@archiworldpec.it



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

**Bene in Maiolo (Rn) – Loc. La Tagliata 420**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta unifamiliare inserita all'interno di lottizzazione realizzata nella prima metà degli anni '70 del 900 e di corte costituita anche da altre particelle oltre a quella nella quale ricade il fabbricato.
Il citato fabbricato è composto da locali abitativi al piano primo: due camere, un bagno, ampia zona giorno oltre a terrazzo e disimpegno, e da locali ad uso servizio al piano seminterrato.

Il compendio immobiliare è identificato al catasto come segue:

– Catasto fabbricati:

U.i intestata al sig. _____nato ad _____, C.F: _____, distinta al foglio 16 particella 216 subalterno 1, piano seminterrato e terra, categoria catastale A/3, consistenza 6 vani, superficie catastale 104,00 mq, superficie catastale esclusa ar_ scoperte 84,00 mq, rendita catastale pari ad euro 241,70.

– Catasto terreni:

- Foglio 16, particella 216, Ente urbano di mq 1104,00 (particella ove sorge il fabbricato);
- Foglio 16, particella 674, seminativo di classe 4, superficie pari a 35,00 metri quadrati, reddito dominicale pari a 0,06 euro e reddito agrario pari a 0,06 euro;
- Foglio 16, particella 676, seminativo di classe 4, superficie pari a 43,00 metri quadrati, reddito dominicale pari a 0,08 euro e reddito agrario pari a 0,08 euro;
- Foglio 16, particella 677, seminativo di classe 4, superficie pari a 114,00 metri quadrati, reddito dominicale pari a 0,21 euro e reddito agrario pari a 0,21 euro;
- Foglio 16, particella 679, pascolo di classe 2, superficie pari a 68,00 metri quadrati, reddito dominicale pari a 0,02 euro e reddito agrario pari a 0,01 euro;

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.



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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con la planimetria catastale e l'estratto di mappa, oltre alle visure catastali (sia per quanto riguarda la Provincia che per quanto riguarda la Provincia di Pesaro, considerata la variazione territoriale che ha coinvolto il comune di Maiolo nel 2009), relativamente al catasto urbano e al catasto terreni (Allegati 2 e 3) .

**Regime patrimoniale dei debitori**

Il debitori risultano essere stati coniugati in comunione dei beni fino al 24/11/2020, data nella quale è stata omologata la separazione tra gli stessi.
La separazione prevede che i figli minori (nati rispettivamente negli anni 2005 e 2008), continuino ad abitare insieme alla sig.ra _____ all'interno dell'immobile distinto al foglio 16 mappale 216 subalterno 1 (assegnato pertanto alla Sig.ra _____), ma non risultano tuttavia, depositati in conservatoria decreti di assegnazione dell'immobile a tutela dei figli minori.
Si allega testo della separazione consensuale e relativa omologa del tribunale, unitamente allo stato di famiglia, in allegato 6.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | Agricola, a traffico locale. |
| Servizi della zona: | Non presenti nelle immediate vicinanze (primi servizi a circa 8 km); |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali, agricole; |
| Collegamenti pubblici: | Stazione ferroviaria di Rimini (40 km), autostrada (45 Km), aeroporto (45 Km); |

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato unicamente da uno dei due esecutati.
A seguito di verifica presso l'agenzia delle entrate della provincia di Rimini, sull'immobile non risultano registrati contratti d'affitto/comodato così come testimoniato dalla comunicazione inviata al sottoscritto in data 09/07/2024.

## 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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa



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

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**

– ISCRIZIONE del 03/07/2008 – Registro particolare 1133, registro generale 4722 repertorio 13035/6879 del 26/06/2008 a favore di _____ spa con sede ad _____, C.f:_____ contro _____ nata il _____ in _____ (_), C.F:_____ (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/2 di proprietà e _____nato ad _____ (An) il _____, C.F:_____ (debitore ipotecario) per la quota di 1/2 di proprietà.

Importo capitale: 200.000,00
Importo ipoteca: 400.000,00

– ISCRIZIONE del 16/10/2009 – Registro particolare 1830, registro generale 7381, repertorio 14443/7956 del 09/10/2009 a favore di _____ spa con sede ad _____, C.f:_____ contro _____ nata il _____ in _____ (_), C.F:_____ (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/2 di proprietà e _____nato ad _____ (__) il _____, C.F:_____ (debitore ipotecario) per la quota di 1/2 di proprietà.

Importo capitale: 50.000,00
Importo ipoteca: 100.000,00

4.2.1. Pignoramenti:

– TRASCRIZIONE DEL 26/03/2024 - Registro particolare 1340, registro generale 1772, repertorio 463 del 06/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di _____ con sede in _____, C.f:_____, contro _____ nata il _____ in _____ (_), C.F:_____ e _____nato ad _____ (__) il _____, C.F:_____ (debitore ipotecario) per la quota di 1/2 di proprietà.

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 € 2214,00 di cui € 1614,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato 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

| Formalità | Importo | 0.005 | Diritto fisso | Costo totale |
|---|---|---|---|---|
| Ipoteca volontaria | € 200.000,00 | € 1000,00 | € 35,00 | € 1.035,00 |
| Ipoteca volontaria | € 50.000,00 | € 250,00 | € 35,00 | € 285,00 |
| Pignoramento | / | / | € 294,00 | € 294,00 |
| **TOTALE** | | | | **€ 1.614,00** |
| Onorari | n° formalità | 3 | 200,00 | € 600,00 |
| **TOTALE GENERALE** | | | | **€ 2.214,00** |

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

### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei precedenti edilizi citati al successivo paragrafo 7, eccetto lievi difformità (errori nelle quotature interne ed esterne) ritenibili in tolleranza ai sensi dell'articolo 19 bis commi 1 e 1 bis della l.r 23/04, dunque tali da non produrre limitazioni e sanzioni al bene ed eccetto piccole pareti nel vano cucina sanabili mediante pratica edilizia denominata CILA a SANATORIA ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r 23/04, con costi stimabili pari a totali euro 6000,00 compreso di oblazione, spese tecniche ed escluso importo percentuale per la cassa professionale e iva come per legge.
E' stata inoltre riscontrata la presenza di una cucina nel vano tavernetta: non trattandosi di vano "abitabile" tale cucina dovrà essere rimossa.

Considerata la "volatilità" nonché la forte componente interpretativa in merito alle normative in materia di edilizia, si consiglia, ad ogni modo, antecedentemente alla formulazione di un offerta in asta sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale, anche con l'ausilio di consulenti tecnici di parti esperti nel settore edilizio/immobiliare, di confrontarsi con gli uffici comunali in maniera più approfondita in merito alle possibilità di regolarizzazione dell'immobile e sull'applicazione delle tolleranze ex articolo 19 bis della l.r 23/04, in modo anche da prevedere quanto più precisamente gli importi necessari per la citata regolarizzazione.

### 4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale agli atti dell'agenzia del territorio risulta, eccetto lievi imprecisioni (nelle indicazioni delle altezze interne, per mancata rappresentazione dei camini e delle scale esterne oltre a mancata rappresentazione di piccole pareti nel vano cucina) che comunque non incidono sulla rendita catastale, conforme allo stato dei luoghi. Pertanto, considerato quanto sopra, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del territorio, non è necessaria la redazione di una apposita pratica di variazione catastale.



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 26/08/2024, sono state riscontrate all'interno dei locali abitativi, tracce di umidità ed evidenti crepe nelle murature.
La presenza di tali "vizi" dovrà essere oggetto di indagini specifiche per comprenderne le cause che hanno portato alla loro formazione, così da eliminarle definitivamente. Di tale problematica si è tenuto conto nella determinazione del valore finale al metro quadrato, di cui alla successiva pagina 10 (quindi non è non è stata prevista una specifica detrazione del prezzo "a corpo" applicata all'importo a base d'asta, essendo stato valutato l'abbattimento del prezzo già in fase di determinazione del costo al mq).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sig. _____come sopra identificato risulta essere proprietario dell'immobile distinto al foglio 16 mappale 216 subalterno 1, oggetto del presente elaborato peritale per effetto di atto notarile stipulato il 26/06/2008, numero di repertorio 13034/6878, registro generale 4721, registro particolare 2893 con il quale acquisiva tale immobile dai sig.ri _____nato il _____(_), C.F:_____ e _____che risultano pertanto, essere i precedenti proprietari per la quota pari ad un mezzo ciascuno.

Lo stesso _____risulta altresì essere proprietario degli immobili distinti al foglio 16 mappali 674, 677, 676, 679 oggetto del presente elaborato peritale per effetto di atto notarile stipulato il 17/07/2008, registro, numero di repertorio 13104/6927, registro generale 5777, registro particolare 3541 con il quale acquisiva i citati immobili dal sig.
_____, che risulta dunque essere il precedente proprietario in relazione a tali beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

Presso gli archivi dell'amministrazione comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia 96/1971 del 04/06/1971;

alla quale è seguita certificazione di abitabilità del 17/08/1972.

- Concessione edilizia in sanatoria 03/2003 del 05/05/2003 (pratica edilizia 4/03 protocollo 408/03);
- Autorizzazione edilizia 11/1992 del 05/04/1992;



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

Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta unifamiliare inserita all'interno di lottizzazione realizzata nella prima metà degli anni '70 del 900 e di corte costituita anche da altre particelle oltre a quella nella quale ricade il fabbricato.
Il citato fabbricato è composto da locali abitativi al piano primo: due camere, un bagno, ampia zona giorno oltre a terrazzo e disimpegno e da locali ad uso servizio al piano seminterrato.
Il compendio immobiliare è identificato al catasto fabbricati al foglio 16 particella 216 subalterno 1 e al catasto terreni al foglio 16 particelle 216,674,676,677,679.

- **Strumenti urbanistici / Destinazione urbanistica**

Gli immobili secondo il piano regolatore generale approvato con decreto del commissario ad acta prot. 3913 del 05/12/2006 e modificato con decreto prot. 2002 in data 30/06/2007 i terreni ricadono in zona urbanistica B6 denominata "zona prevalentemente insediata destinata alla residenza turistica non permanente" disciplinate dall'articolo 36 delle norme tecniche di attuazione.

Si rileva poi che, nel piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), le ar_ ove risultano inserite le unità immobiliari ricadono, tra le altre, in ambiti a pericolosità geomorfologica – zone instabili per fenomeni di dissesti attivi verificati per la tavola d3, nelle unità di paesaggio dell'alta collina e della montagna marecchiese per la tavola c e in zone non idon_ alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti per la "tavola E".

Per maggiore approfondimento si consulti il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente in allegato 8 e si leggano in maniera dettagliata le norme di attuazione approvate del ptcp ove si potranno riscontrare tutte le prescrizioni dal punto di vista vincolistico (che per brevità non vengono riportate nel presente elaborato.



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

- **Calcolo superfici**

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti degli immobili oggetto di stima (arrotondate), queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.
Si precisa che, la corte pertinenziale (nella quale si ricomprendono anche i terreni distinti alle particelle 674, 677, 679, 676) viene valutata con coefficiente 0,10 fino al concorrere della superficie dell'edificio e per la restante parte con coefficiente 0,02 .

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale (mq-arrotondati) | Coefficiente | Valore equivalente (mq) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie Abitativa | Sup. reale lorda | 68,85 | 1,00 | 68,85 |
| Terrazzo | Sup. reale lorda | 13,10 | 0,50 | 6,55 |
| Servizi al piano terreno | Sup. reale lorda | 52,50 | 0,50 | 26,25 |
| Servizi al piano terreno con altezza Inferiore a 1,50 ml | Sup. reale lorda | 12,00 | 0,20 | 2,40 |
| Corte pertinenziale (mappale 216 – fino alla concorrenza della superficie interna dell'immobile) | Sup. reale lorda | 121,35 | 0,10 | 12,13 |
| Corte pertinenziale (mappale 216 – oltre il valore della superficie interna dell'immobile) | Sup. reale lorda | 913,65 | 0,02 | 18,27 |
| Corte pertinenziale (mappali 679,676,674,677) | Sup. reale lorda | 260,00 | 0,02 | 5,20 |
| **TOTALI** | | **1441,45** | | **139,65** |

**Caratteristiche descrittive**

| | |
|---|---|
| Infissi: | Infissi esterni in legno con vetro doppio o vetro singolo e infissi interni in legno.<br>Condizioni:mediocri. |
| Pavim. interna: | Piastrelle in ceramica.<br>Condizioni:discrete. |
| Pareti esterne: | Muratura in laterizio non isolata.<br>Condizioni:murature necessitanti di interventi manutentivi. |



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

| | |
|---|---|
| Impianto termico: | Immobile riscaldato con camini a legno e caldaia a gas con radiatori . Produzione acs mediante caldaia a gas.<br>Condizioni:sufficienti. |

Si precisa che al momento del sopralluogo non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti presenti all'interno dell'immobile.

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

| **Locali** | **Sup nette (mq-arrotondati)** | **Esposizione** | **condizioni** |
|---|---|---|---|
| Soggiorno con cucina | 25,00 | N-NE-NO-O-SO-S | Insufficienti |
| Corridoio | 2,00 | - | Insufficienti |
| Camera | 10,00 | S-SE-E | Insufficienti |
| Bagno | 10,00 | NE | Insufficienti |
| Camera | 4,50 | N-NE-E | Insufficienti |
| **Totale locali abitativi – Piano primo (1)** | **51,50** | | - |
| **Terrazzo al piano secondo (2)** | **12,00** | N-NO-O | Sufficienti |
| Wc | 6,00 | - | Sufficienti |
| Tavernetta | 19,00 | N-NO-O | Sufficienti |
| Ripostiglio | 12,00 | NE-E-N | Sufficienti |
| Centrale termica | 2,00 | - | Sufficienti |
| Dis | 2,00 | - | Sufficienti |
| Area con altezza pari ad 1,25 ml | 10,00 | - | Sufficienti |
| **Totale depositi/magazzini piano seminterrato (3)** | **51,00** | | - |
| **Corte esterna (compreso scala) (4)** | **1035,00** | | Insufficienti |
| **Terreni confinanti (5)** | **260,00** | | incolti |

**TOTALE (1) + (2) + (3) + (4) + (5)** **mq 1409,50**

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 con punti di presa fotografica individuati, per semplicità, al di sopra della documentazione catastale.



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

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA – DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

## 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 situato nel comune di Maiolo e risulta comunque sostanzialmente lontano dai servizi primari/essenziali e a zone residenziali nonché dai principali servizi/infrastrutture. Esso presenta, uno stato di conservazione pessimo sia esternamente che internamente.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, nel comune di Maiolo in fascia/zona:
"R1 - Extraurbana/Agricola-Montana, scarsamente insediata, valori medi compresi tra 730,00 €/$m^2$. e 960,00 €/$m^2$ (per stato conservativo "normale").
Nell'ambito del procedimento di stima sono stati inoltre considerati n.5 (cinque) 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 i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente oltrechè lo stato di conservazione della zona si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **730,00 €/$m^2$.**

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti calcolate nei precedenti paragrafi:

| Destinazione | Superficie equivalente (mq-arrotondati) | Valore unitario (euro) | Valore complessivo (euro) |
|---|---|---|---|
| Fabbricato (compreso servizi e terrazzo) | 104,05 | € 730,00 | € 75.956,50 |
| Corte (mappale 216) | 30,40 | € 730,00 | € 22.192,00 |
| Corte (mappali 674,676,677,679) | 5,20 | € 730,00 | € 3.796,00 |
| **Totale** | **139,65** | | **€ 101.944,50** |



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

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- **Abbattimento forfettario del valore del 10%** per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, ecc.

€ 10.194,45

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

Il prezzo a base d'asta, verrà dunque determinato detraendo dal valore ottenuto dalla sommatoria dei valori ottenuti moltiplicando i metri quadrati per le superfici equivalenti, l'abbattimento di cui al paragrafo precedente. Si ottiene:

**Valore a base d'asta** **€ 91.750,05**

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello scrivente il compendio immobiliare può essere è divisibile qualora si valutasse di alienare i terreni distinti al foglio mappali 674, 677, 679, 676 separatamente dal fabbricato (e relativa corte pertinenziale) distinto al foglio 16 mappale 216 subalterno 1.

Relazione creata in data 07/10/2024
Codice documento: E118-30-000024-001

La presente relazione si compone di undici (11) pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: estratto di mappa catastale e planimetria catastale;
3. Visure catastali;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Atti di provenienza;
6. Documentazione anagrafica;
7. Attestato di prestazione energetica;
8. Certificato di destinazione urbanistica;

Il perito

Arch. Michele Foschi



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