

Esecuzione Forzata N. 37/2024

***** contro *****



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da

contro



N. Gen. Rep. 37 / 2024



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Chantal Bordonali



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



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Chantal Bordonali

Perito: Geom. Mauro Balzi

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Beni in Rimini (RN) Via Emilia Vecchia, 203, località San Vito.
Lotto 01 (unico)**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa in fabbricato autonomo residenziale in comune di Rimini (Rimini), Via Emilia Vecchia, 203, località San Vito. Trattasi di vetusto immobile, edificato in aderenza a fabbricato di altra proprietà, costituito legittimamente da unità abitativa disposta su 2 piani fuori terra con vani accessori pertinenziali ai piani terra ed interrato.

Lo stato dei luoghi presenta un'incoerente suddivisione interna, non legittimata, articolata in 3 appartamenti distinti, rispettivamente posti nel corpo fabbrica principale al piano terra e al piano primo, e nel manufatto accessorio sul retro.

Al piano terra internamente i vani sono adibiti a tinello, soggiorno, cucina, camera e bagno, con altezze al controsoffitto comprese tra ml. 2,81 e ml.2,78, ad eccezione del bagno di ml. 2,15 e ml.2,33. L'accesso avviene direttamente dall'area cortilizia.

Al piano primo internamente i vani sono adibiti a cucina, camere (n.2), bagno e disimpegno, con altezze al controsoffitto comprese tra ml.2,72 e ml.2,70, ad eccezione del bagno di ml.2,58 e ml.2,68. L'ingresso avviene da rampa scala interna a cui si accede attraverso la loggia facente parte dell'unità pertinenziale al punto B.

Al piano terra il manufatto accessorio sul retro è suddiviso in locali adibiti a cucina-soggiorno, bagno e disimpegno, di altezza variabile ai controsoffitti o travi a vista compresa tra ml. 2,68 e ml.2,25. Detti vani sono connessi a locali adibiti a camere e ripostiglio ricavati abusivamente nell'autorimessa di cui al punto B.

L'unità comprende un locale accessorio al piano interrato adibito a centrale termica e cantina di altezza di ml. 2,01 circa.

Esternamente è presente un'area cortilizia sul fronte e fianco destro del fabbricato, accessibile dalla strada pubblica, un'area cortilizia adibita a giardino sul retro e un piccolo cortile compreso tra le pareti del fabbricato in descrizione e l'adiacente di altrui proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda abitativa al piano terra di mq.72,15 e al piano primo di mq.71,40, oltre ad accessori pertinenziali. **Superficie commerciale pari a mq. 168,95.**

L'immobile risulta utilizzato alla data del sopralluogo, in generali scarse condizioni di conservazione e di manutenzione per presenza di umidità di risalita e infiltrazioni.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a ***** in diritto di proprietà per 16/24 in regime comunione dei beni, e ***** in diritto di proprietà per 8/24 in regime comunione dei beni;
distinta in comune di Rimini (H294) al **foglio 40, particella 93, subalterno 3** Z.C. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 193 mq., rendita €. 382,20, Via Emilia Vecchia n.203, piani S1-T-1
La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Coerenze e confini:

-corpo beni immobili e parti comuni della stessa proprietà, corpo beni immobili p.lle 92 di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni:

Subalterno 4 – Bene comune non censibile (corte) ai subb. 2 e 3.

NB: in elenco subalterni non è riportata indicazione del sub.4 contrariamente all'elaborato grafico di suddivisione dei subalterni e banca dati catastale.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa pertinenziale a fabbricato unifamiliare in comune Rimini (Rimini), Via Emilia Vecchia, 203, località San Vito. Trattasi di unità posta al piano terra il cui spazio è illegittimamente suddiviso in vani adibiti a camere (2) e ripostiglio di altezze variabili da ml.2,68 a ml.2,20, in continuità ad analoghi vani di cui al punto A.

L'unità comprende uno spazio loggia di altezza di ml.2,70 prospiciente il fronte strada.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq.41,78. **Superficie commerciale di mq. 12,53.**

L'immobile risulta in generali scarse condizioni di conservazione e di manutenzione.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a ***** in diritto di proprietà per 16/24 in regime comunione dei beni, e ***** in diritto di proprietà per 8/24 in regime comunione dei beni;

distinta in comune di Rimini (H294) al **foglio 40, particella 93, subalterno 2** Z.C. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq., superficie catastale totale 45 mq., rendita €. 204,10, Via Emilia Vecchia n.203, piani T

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Coerenze e confini:

-corpo beni immobili e parti comuni della stessa proprietà, corpo beni immobili p.lle 94 di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni:

Subalterno 4 – Bene comune non censibile (corte) ai subb. 2 e 3.

NB: L'elenco subalterni erroneamente non riportata indicazione del sub.4 al contrario dell'elaborato grafico di suddivisione dei subalterni e della banca dati catastale.

L'immobile risulta edificato su area distinta al Catasto Terreni in comune di Rimini al foglio 40, particella 93, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 294.

La descrizione degli immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 25/07/2024.

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, planimetrie, estratto di mappa, (**allegato n.2**);
- ispezione ipotecaria presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, dalla quale **non sono emerse formalità**, dopo il decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Rimini del 19/04/2022, trascritto a Rimini il 26/04/2022 e annotazione di sentenza di condanna del Tribunale di Rimini del 06/03/2024, trascritta a Rimini il 28/03/2024. (**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 degli atti notarili di provenienza della proprietà (**allegato n.5**)
- Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato n.5**)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

I debitori erano coniugi in regime di comunione legale dei beni in forza di matrimonio del 20/02/2015, registrato a Rimini al n.131, P. 2, S. C, anno 2015.

Con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 15/09/2022 RG. 1350/2022 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 05/07/2022, ove disposto alla moglie comproprietaria l'assegnazione di porzione autonoma del piano terra della casa familiare e al marito comproprietario l'assegnazione del piano primo (**allegato n.5**).

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale, viabilità pubblica a doppio senso di marcia. Zona provvista di servizi urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona: municipio (insufficienti), farmacia (buono), attività commerciali al dettaglio (buono), scuole primaria (buono), scuole secondarie (sufficiente), verde pubblico (buono), ufficio postale (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: rurale.
i principali centri limitrofi (Km.): Santarcangelo di R. (3,0), Rimini (10,5), San Mauro P. (5,5), Savignano S/R (5,5)
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: entroterra collinare;
le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici di Santarcangelo di R., Rimini, borghi della Val Marecchia.

Collegamenti pubblici (Km.): aeroporto civile di Rimini (16,4), stazione ferroviaria di Santarcangelo di Rom. (2,8), casello autostrada A14-Rimini Nord (2,4), autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5):

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 25/07/2024, l'immobile risultava occupato nelle parti al piano terra dai debitori ivi residenti, senza titolo, e nella parte al piano primo da ospiti dei proprietari, senza titolo.

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – rilasciata a mezzo pec il 08/07/2024, conferma alla data d'ispezione del 03/07/2024 l'assenza di contratti registrati relativi ai beni immobili in procedura.

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 giudiziale (Attiva) derivante decreto ingiuntivo a favore di ***** contro ***** in forza di atto giudiziario della Pretura di Trento, sezione Lavoro, del 04/10/1991 rep. 1588, iscritta a Rimini in data 15/12/2005 ai nn. RP.6306 – RG.21892.

importo ipoteca: €. 54.440,00.

importo capitale: €. 53.545,08.

domicilio ipotecario eletto: Trento, Via Del Suffragio, 3.

- b.7-assenza di parete antibagno e minore altezza del vano;
- b.8-assenza di finestra nel bagno;
- b.9-chiusura della finestra nel locale legittimato soggiorno;
- b.10-diversa dimensione e/o rappresentazione di alcune aperture esterne;
- b.11-applicazione di controparete interna nel locale cucina;
- b.12-minore altezza nei locali abitativi legittimati per l'applicazione di controsoffitto;
- b.13-chiusura di porta interna di collegamento con scala di accesso al piano superiore;
- b.14-errato spessore di pareti divisorie interne rilevate da cm.15 anziché da cm.10 come rappresentate;
- b.15-distanza del fabbricato dalla recinzione su strada pubblica maggiore rispetto a quanto rappresentato;

PIANO PRIMO

- c.1-presenza di copertura piana non praticabile anziché terrazzo rappresentato in elaborato di sanatoria da condono edilizio;
- c.2-diversa divisione interna e destinazione dei vani;
- c.3-diverse dimensioni e/o posizione di alcune aperture esterne;
- c.4-minore altezza nei vani per l'applicazione di controsoffitto e/o modifica della quota di calpestio;

Regolarizzazione edilizia:

Le difformità riscontrate principalmente risultano dovute alla trasformazione promiscua dell'unità abitativa e autorimessa legittimate in tre distinte unità abitative ubicate nel corpo fabbrica originario, distintamente ai piani terra e primo, e negli accessori di servizio e autorimessa sul retro. Trattasi di una situazione di trasformazione articolata, non legittimata e non legittimabile.

Non sono altresì regolarizzabili le difformità per occorsi ampliamenti, incrementi di sagoma e/o mancato rispetto dei requisiti igienici sanitari minimi, con particolare riferimento al rapporto di illuminazione naturale.

Le difformità in essere riguardano anche aspetti strutturali, pertanto le necessarie opere di regolarizzazione e/o di ripristino sono vincolate all'esito di preliminari indagini, anche di carattere 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:

In ragione dell'entità e articolazione delle difformità, allo stato attuale non è possibile determinare le procedure, le modalità e i relativi costi delle 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 dei fabbricati in aderenza.

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:

CATASTO FABBRICATI

- mancata rappresentazione della suddivisione delle unità abitative rilevate e diversa destinazione dei vani;
- mancata rappresentazione al piano terra di bagno e tettoia abusivi;
- modifiche delle aperture interne ed esterne;
- diversa suddivisione interna ed altezze dei vani;
- rappresentazione di inesistente terrazzo al piano primo;
- errata rappresentazione dell'area cortilizia fronte strada;

NB: La denuncia di censimento originaria del fabbricato risale al 09/07/1949 (scheda n.5830), senza allegazione di planimetria catastale, riportando consistenza di vani 4 e accessori (capanno) 1, oltre a area cortilizia.

CATASTO TERRENI

- errata rappresentazione in mappa della sagoma del fabbricato;

NB: Il tratto di marciapiede pubblico, antistante la corte dell'immobile in procedura, risulta distinta alla particella 254 quale Area Urbana, catastalmente intestata a soggetto privato.

Regolarizzazione catastale:

Le difformità riscontrate consistono principalmente nel frazionamento e nella modifica di destinazione delle unità originarie in tre distinte unità abitative, nell'ampliamento del fabbricato e nell'assenza del terrazzo al piano primo.

Si precisa che il frazionamento e la trasformazione nelle unità abitative in essere non risulta urbanisticamente regolarizzabile.

Dette variazioni incidono sui parametri reddituali e identificativi catastali.

Ai fini della regolarità catastale per le indicate difformità catastalmente è previsto l'aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni mediante pratica PREGEO, con costi di €.700,00 per onorari e di €.110,00 per diritti, e variazione catastale al Catasto Fabbricati mediante pratica DOCFA, n.3 unità ordinarie e rielaborazione elenco ed elaborato di suddivisione dei subalterni, con costi di €.900,00 per onorari e €.150,00 per diritti, per complessivo importo pari a €.1.860,00 circa.

Lo scrivente procederà alla redazione della succitata variazione qualora il Giudice riterrà opportuno autorizzarne l'esecuzione.

NB: All'atto della realizzazione della regolarizzazione urbanistica e/o interventi di ripristino, la situazione catastale dovrà essere nuovamente aggiornata allo stato legittimato.

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):

Trattasi di compendio immobiliare autonomo, non facente parte di condominio.

Alla data del sopralluogo si riscontrava l'installazione sul retro di un ponteggio per interventi di manutenzione alla copertura derivanti da evidenti segni di infiltrazioni d'acqua nei locali interni al piano primo.

Al piano terra, alla base della parete della stanza legittimata a soggiorno, risulta asportato localmente l'intonaco.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (quesito 11):

L'unità abitativa (sub.3) è provvista di Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 19/10/2017 con n.04392-077585-2017, valido fino al 19/10/2027, con indicazione di **Classe Energetica "G"**, indice Epgl,nren 271,66 Kwh/mq./anno. (allegato 5).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

6.1 Attuali proprietari:

***** in diritto di proprietà per la quota 8/24 indivisa, dal 13/09/2017 ad oggi, in forza di atto di divisione e cessione di diritti a firma Dr. Massimo Albore, notaio in Rimini, del 13/09/2017 al rep. nn.16233/8308, trascritto a Rimini in data 27/09/2017 ai nn. RP.7707-RG.12486,

*****), in diritto di proprietà per la quota di 16/24 indivisa, dal 24/10/2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma Dr. Massimo Albore, notaio in Rimini, del 24/10/2017 al rep. nn.16349/8400, trascritto a Rimini in data 31/10/2017 ai nn. RP.8874-RG.14266, relativamente ai beni in procedura in Rimini distinti al Catasto Fabbricati al fg.40, p.lla 93, subb. 3 e 2.

6.2 Precedenti proprietari:

***** in diritto di proprietà per la quota 8/24 indivisa, ***** in diritto di proprietà per la quota 8/24 indivisa, ***** in diritto di proprietà per la quota 4/24 indivisa, ***** in diritto di proprietà per la quota 4/24 indivisa ciascuno, dal 13/09/2017 al 24/10/2017, in forza di atto di divisione e cessione di diritti a firma Dr. Massimo Albore, notaio in Rimini, del 13/09/2017 al rep. nn.16233/8308, trascritto a Rimini in data 27/09/2017 ai nn. RP.7707-RG.12486, relativamente ai beni in procedura in Rimini distinti al Catasto Fabbricati al fg.40, p.lla 93, subb. 3 e 2.

***** in diritto di proprietà per la quota 6/24 indivisa, ***** in diritto di proprietà per la quota 6/24 indivisa, ***** in diritto di proprietà per la quota 6/24 indivisa ***** in diritto di proprietà per la quota 3/24 indivisa, ***** in diritto di proprietà per la quota 3/24 indivisa ciascuno, da data antecedente il ventennio al 13/09/2017, in parte in forza di denuncia di successione legittima in morte di ***** avvenuta il 10/11/2001, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini il 11/04/2002 al n. 11, vol. 46, trascritta a Rimini in data 29/10/2003 ai nn. RP.10557-RG.15538, in parte in forza denuncia di successione in morte di ***** avvenuta il 10/02/1997, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini il 04/01/1999 al n. 90, vol. 14, trascritta a Rimini in data 08/09/2000 ai nn. RP.7524-RG.11372, relativamente a beni immobili in Rimini tra cui quelli in procedura.

NB: L'accettazione tacita di eredità relativa a denuncia di successione in morte di ***** risulta trascritta in Rimini in data 27/09/2017 ai nn. RP.7706-RG.12485.

Non risulta indicata nell'elenco delle formalità la trascrizione di eredità della denuncia di successione in morte di *****

7. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

A seguito d'istanza del 28/06/2024 per accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia di Rimini, lo scrivente in data 15/07/2024 ha visionato ed estratto copie della seguente documentazione reperita dal personale preposto del suddetto ufficio:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Chantal Bordonali

Perito: Geom. Mauro Balzi

-**Concessione Edilizia in sanatoria n. 15878 del 07/02/2006 (Reg. 18320)** in riferimento ad istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata il 30/04/1986 prot. n.2596/87 a nome ***** per difformità edilizie in fabbricato residenziale;

-Comunicazione ART.26 n.489 del 11/05/1990 Prot. n.18310 per realizzazione di opere di manutenzione interna a nome *****.

NB: Non risultano reperibili i precedenti atti autorizzativi di edificazione e rilascio di abitabilità dell'immobile. Accertamenti fascicoli storici all'Agenzia del Territorio di Rimini riscontrano la denuncia catastale di censimento del fabbricato eseguita il 09/07/1949 (scheda n.5830), in assenza di planimetria catastale, ove indicata quale epoca di costruzione: "*recentissima (949)*". Accertamenti all'Archivio di Stato riscontrano in data 06/09/1948 avvenuto passaggio di proprietà a firma notaio Ciacci di casa di piani 2 distinta al Catasto in Rimini, fg.40, p.lla 93 e precedentemente in data 23/04/1947 il passaggio di proprietà di appezzamento di terreno al fg.40, p.lla 93. Quanto sopra a conferma dell'edificazione dell'immobile nel suddetto lasso temporale.

Descrizione **fabbricato residenziale autonomo e accessori** di cui ai punti **A e B**
(quesiti 8 e 13)

Proprietà per la quota di 1/1 di unità abitativa ed autorimessa pertinenziale in fabbricato autonomo unifamiliare in comune di Rimini (Rimini), Via Emilia Vecchia, 203, località San Vito, identificato al Catasto Fabbricati nello stesso comune al fg.40, p.lla 93, subb. 2 e 3 oltre parti comuni sub.4.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Del. C.C. n.15 del 15/03/2016 e ss.mm.ii., l'area di edificazione del fabbricato è inserita in territorio urbanizzato, in ambito AUC U-URB - Ambiti urbani consolidati, disciplinati nelle relative NTA all'art.5.2.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Del. C.C. n.16 del 15/03/2016 e ss.mm.ii., l'area di edificazione del fabbricato ricade in zona urbanistica AUC3 - Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori, disciplinati nelle relative NTA all'art.53.

Da analisi urbanistica l'immobile risulta assoggettato a vincoli: VIN1 scheda 01 "*Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua*"; VIN1 scheda 14 "*Aree soggette a vincolo paesaggistico*"; VIN2 scheda 27 "*Grado potenzialità archeologiche MEDIO*".

NB: Le succitate indicazioni fanno riferimento alla lettura di strumenti urbanistici comunali vigenti, approvati e/o adottati, non dando atto di eventuali vincoli e/o prescrizioni limitative derivanti da normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:

CORPO FABBRICA PRINCIPALE

Caratteristiche strutturali:

Strutture:

struttura portante in muratura portante, solai in latero c.a., condizioni visivamente ordinarie.

Solai in latero c.a. o in travetti prefabbricati e laterizio, condizioni visivamente ordinarie. Solai interni piani terra e primo rivestiti da controsoffittaure.

Copertura piana non accessibile e non ispezionabile. Sussistono tracce di infiltrazioni al piano primo derivanti da carenze funzionali dell'impermeabilizzazione.

Componenti edilizie e costruttive:

Copertura

presenza parziale di parapetto lato strada e fianco destro. Cornicione di modesta entità con fascia marcapiano tinteggiata; condizioni: scarse.

Presenza di lesioni e distacchi. Carenze impermeabilizzazione da riscontri di infiltrazioni interne al piano primo. Grondaia in lamiera di rame.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Chantal Bordonali

Perito: Geom. Mauro Balzi



Infissi esterni:

Copertura accessorio sul retro rivestita esternamente in guaina bituminosa; condizioni: insufficienti.

tipologia: apertura ad anta a battente, materiale: al piano terra telaio in metallo colore bianco e vetro camera, al piano primo telaio in metallo bronzato e vetro, condizioni generali: sufficienti; protezioni: scuri al piano terra e avvolgibili al piano primo.

Portoncino d'ingresso al piano terra ad anta battente con anta bugnata con inserti in vetro e sopraluce, condizioni: sufficienti.

Portoncino d'ingresso al piano primo ad anta battente asimmetrica in parte in vetro, condizioni sufficienti;

Portoncino d'ingresso accessori al piano terra a doppia anta battente in metallo e vetro, condizioni: insufficienti.

Infissi interni:

tipologia disomogenea, apertura ad anta battente, principalmente in materiale legno tamburato, cornici in legno, condizioni generali: insufficienti.

Pareti:

Pareti esterne corpo principale: muratura in laterizio pieno, parzialmente intonacato e tinteggiato con fasce decorative, condizioni generali: scarse. Le finiture esterne risultano deteriorate con diffusi rigonfiamenti e/o distacchi.

Pareti interrato: muratura in laterizio pieno, rivestimento in intonaco e tinteggiatura, condizioni: pessime. Diffusi distacchi delle finiture.

Pareti accessorio: in parte in muratura di laterizio e in parte in pannellature leggere, condizioni: scarse.

Pareti divisorie interne: in parte in muratura portante in laterizio ed in parte in laterizio forato, finiture intonaco e tinteggiatura a tempera, condizioni: scarse. Localizzati distacchi, lesioni, deterioramenti derivanti da umidità di risalita ed infiltrazioni.

Divisori interni accessorio pertinenziale in pannellature.

Controparete vano cucina piano terra in cartongesso con rasatura e tinteggiatura a tempera.

Plafoni:

Corpo fabbrica principale: controsoffittature in cartongesso rivestite in rasatura e tinteggiatura a tempera, condizioni: scarse. Rilevanti segni di infiltrazioni al piano primo.

Accessorio: controsoffitti in pannellature leggere, condizioni: scarse.

Interrato: travetti prefabbricati e laterizio a vista privo d'intonaco.

Rampa interrato: gradini al grezzo in cemento di conformazione irregolare, condizioni: pessime.

Rampa piano primo: lineare, rivestita in piastrelle in gres con profilo toroidale, zoccolatura laterale pedata, condizioni: discrete.

Pavim. interna:

Corpo fabbrica principale: varia tipologia e materiale (piastrelle in graniglia di marmo, piastrelle in gres); condizioni generali: insufficienti.

Interrato: piano calpestio grezzo in terreno battuto.

Accessorio: varia tipologia e materiale (piastrelle in gres, cemento al grezzo, listoni in legno), condizioni generali: insufficienti.

Rivestimento:

Bagni: piastrelle in gres, con modanature e fasce decorative, condizioni: sufficienti.

Cucina piano terra: piastrelle in gres con fascia decorativa, condizioni: discrete.

Corte

Corte fronte strada: lastricata parte in cemento al grezzo e parte in inerti; condizioni: insufficienti. Recinzione in muretto intonacato e ringhiera metallica. Accesso da cancello carrabile ad apertura a doppia anta.

Corte retro: superficie in parte a giardino e in parte a coltivazioni ortive, condizioni: sufficienti. Recinzioni perimetrali in muratura e soprastante ringhiera. Accesso da porta da vani accessori.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete pubblica, condizioni: non rilevabili; conformità: non reperita la certificazione nei pubblici uffici.





Termico:

tipologia: autonomo per l'intero fabbricato; generatore riscaldamento e acqua calda sanitaria: caldaia marca Radiant, ubicata in centrale termica al piano interrato, regolazione: termostato di zona; radiatori a colonne in ghisa e termoarredo bagno in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: non reperita la certificazione in pubblici uffici;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, placche interruttori in pvc di tipologia varia, condizioni generali: insufficienti, conformità: non reperita la certificazione in pubblici uffici.

Sanitario:

Bagno piano terra: accessori sanitari in porcellana smaltata bianca, lavandino a semincasso, vaso con cassetta a vista, vasca rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: sufficienti.

Bagno piano primo: accessori sanitari in porcellana smaltata bianca, lavandino a semincasso, vaso con cassetta a vista, vasca, box doccia, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: sufficienti.

Bagno accessorio: accessori sanitari in porcellana smaltata bianca, assenza bidet, vaso con cassetta a vista, box doccia, rubinetterie a miscelazione in acciaio, condizioni: insufficienti.

tinello piano terra: diffusore a split; conformità non reperibile;

Gas: autonomo

Elettricità: autonomo

Idrico: autonomo



Condizionatore

Utenze:

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.
UNITA' SUB. 3 (appartamento)							
Piano Terra (sub.3 parte)							
Tinello	13,24	2,81	SO	sufficienti	72,15	1,00	72,15
Soggiorno	13,29	2,79	SO-SE	insufficienti			
Cucina	12,15	2,78	NE	sufficienti			
Camera	13,82	2,78	SE	sufficienti			
Bagno	6,51	2,15-2,33	NO	sufficienti			
sommano	59,01						
Piano Primo (sub.3 parte)							
Cucina (**camera)	13,20	2,70	SO	insufficienti	71,40	1,00	71,40
Camera	13,41	2,70	SO-SE	insufficienti			
Disimpegno	4,02	2,50	-	insufficienti			
Bagno	7,49	2,58-2,68	NE	insufficienti			
Camera	12,68	2,72	NE-SE	insufficienti			
Dis. scala	1,80	2,74	NE	insufficienti			
sommano	61,22						
Piano Interrato (sub.3 parte)							
Centrale Termica - Cantina	13,34	2,01	-	scarse	16,83	0,20	3,37
Accessorio Piano Terra (sub.3 parte)							
Disimpegno (**cantina)	3,14	2,68	-	scarse	36,09	0,30	10,83
Cucina-Sogg. (**cantina)	25,38	2,25-2,50	NE	scarse			
Disimpegno (**cantina)	4,26	2,25-2,43	NE	scarse			
sommano	32,78						

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Chantal Bordonali

Perito: Geom. Mauro Balzi



Bagno(**)	5,54	2,40-2,45	-	scarse	6,27	0,00(**)	0,00
Corte (sub.3 parte)							
Corte (giardino)	100,45	-	-	sufficienti	112 ca.	0,10	11,20
Corte interna (****)	11,39	-	-	scarse			
Superficie commerciale unità mq.							168,95
UNITA' SUB. 2 (Piano Terra - autorimessa)							
Camera (**Autorimessa)	15,43	2,36-2,45	SE	scarse	41,78	0,30	12,53
Camera (**Autorimessa)	10,37	2,20-2,31	SE-NE	scarse			
Dis. (**Autorimessa)	6,88	2,68	SE	scarse			
Loggia (**Autorimessa)	2,97,	2,70	SO-SE	scarse			
sommano	35,65	Superficie commerciale unità mq.					12,53
BCNC SUB. 4 – (corte comune ai subb.2 e 3)							
Corte fronte strada	/	/	/	ordinarie	43 ca.	0,10	4,30
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA mq.							185,78

- (*) Altezze interne in parte rilevabili al controsoffitto;
(**) Porzioni di fabbricato non legittimate e non legittimabili;
(***) Indicazione della destinazione legittimata incoerente all'uso rilevato;
(****) Superficie area cortilizia computata, alla data del sopralluogo parzialmente occupata da porzione d'immobile abusiva, non legittimabile.

NB. La determinazione della superficie lorda tiene conto di spessori delle pareti in aderenza con altra proprietà e/o controterra, non rilevabili, come da indicazioni grafiche degli atti autorizzativi o deduzioni logico costruttive.

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 al momento del sopralluogo, senza verifiche e/o prove su apparecchiature, funzionalità, conformità, 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 della frazione di San Vito di Rimini una fase di sostanziale stagnazione delle trattative di compravendita caratterizzata da una modesta attività e 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 media appetibilità, delle situazioni di difformità riscontrate con particolare riferimento all'incoerente uso abitativo di parti non legittimate a tale uso, dell'aspetto di completa autonomia dell'immobile, della remota epoca di edificazione originaria risalente all'immediato dopoguerra (1948), della condizione di edificazione in aderenza ad altro immobile, dello stato generale di insufficiente manutenzione e di conservazione, della promiscuità della parte accessoria, della qualità e condizioni delle finiture, fruibilità, accessibilità degli spazi 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 di **€. 1.200,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale determinata in 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” ad Agosto 2024 riscontra per immobili residenziali in Rimini in zona “S.Vito”, per ville e villini in condizioni di ordinarietà, valori unitari variabili da €1.349 a €1.725 al mq.

Il rapporto dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2023, rileva per immobili residenziali in Rimini, Fascia/zona: “E1 – Suburbana/S.Vito”, tipologia ville e villini in normale stato conservativo, valori unitari compresi tra €1.650 e €1.950 al mq.

L’osservatorio FIAIP del 2023, riferito a compravendite del 2022, rileva in “San Vito e Santa Giustina”, per abitazioni “da ristrutturare completamente”, dei valori unitari tra € 950 e € 1.100 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Fabbricato residenziale autonomo e accessori.

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:

Tabella riepilogativa:

ID	Bene immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto intero
A-B	Fabbricato residenziale e accessori	mq. 185,78	€ 1.200,00	€ 222.936,00	€ 222.936,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 22.293,60

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: **€ 200.642,40**

Arr. € 201.000,00

Relazione LOTTO 01 creata in data 30/08/2024

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Chantal Bordonali

Perito: Geom. Mauro Balzi



La presente relazione si compone di pagine 14,
oltre agli allegati di seguito elencati:

ALLEGATI

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

