

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

contro

*** e ***

N. Gen. Rep. **40/2019**

Giudice Dott. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.IVA 03257380406

con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

**Beni in Comune di Gemmano (RN)
Via Provinciale Onferno, 124
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 1/1, di abitazione da terra a cielo abbinata su due lati con relativa area pertinenziale di circa 150 m² (per le esatte quote di proprietà dell'area pertinenziale si veda di seguito), sita in Gemmano (RN) Via Provinciale Onferno n. 124.

L'unità immobiliare posta in vendita è destinata alla civile abitazione è disposta su due livelli: piano terra e primo. Il piano terra è composto da soggiorno-pranzo, una camera da letto, un ripostiglio ed un vano lavanderia, mentre il piano primo è composto da tre camere da letto, un disimpegno e un bagno.

Tale unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Gemmano: foglio 10 mappale 106, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, posta al piano T-1, rendita: € 296,96.

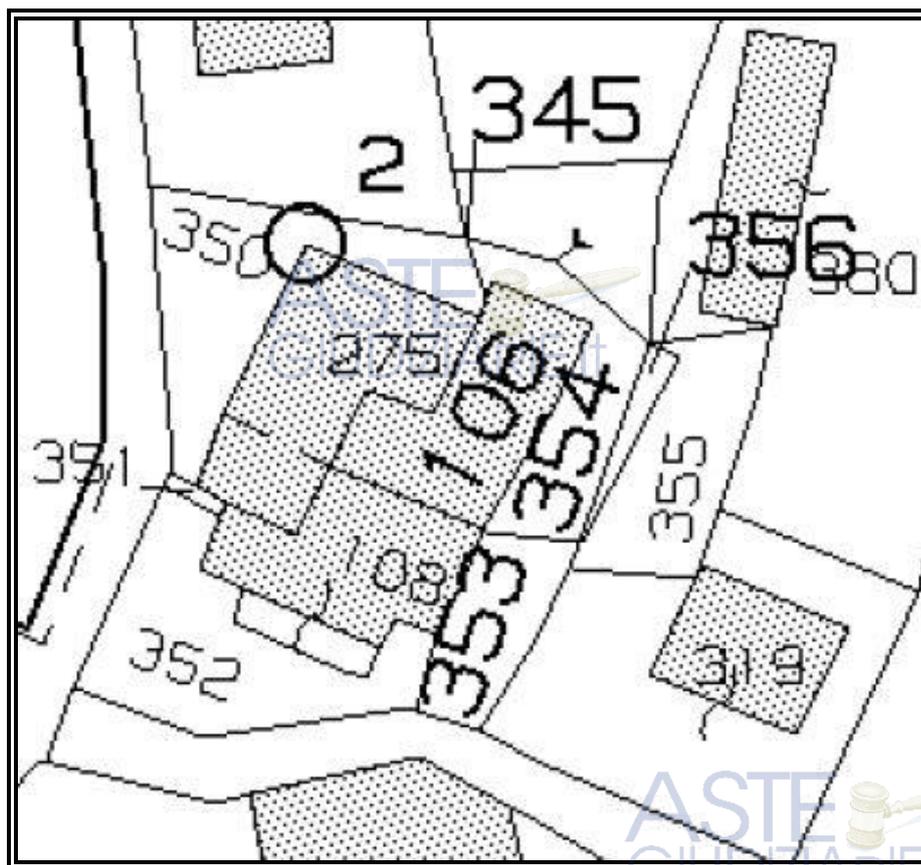


Figura 1 Particolare estratto di mappa area pertinenziale

L'area pertinenziale dell'edificio, completamente recintata è identificata al catasto fabbricati come segue:

- Catasto terreni del Comune di Gemmano: Foglio 10 particella 354, (area pertinenziale all'interno della corte recintata) censita come corte con una superficie di 55 ca (55 m²). Piena proprietà.
- Catasto terreni del Comune di Gemmano: Foglio 10 particella 345, (area pertinenziale all'interno della corte recintata) censita come area rurale con una superficie di 50 ca (50 m²). Piena proprietà.
- Catasto terreni del Comune di Gemmano: Foglio 10 particella 353, (zona di passaggio di accesso alla strada al di fuori della zona recintata, comune con l'edificio affianco che anch'esso la utilizza per l'accesso alla strada) censita come corte con una superficie di 41 ca (41 m²). Quota di proprietà per 1/2.
- Catasto terreni del Comune di Gemmano: Foglio 10 particella 356, (area pertinenziale all'interno della corte recintata) censita come seminativo con una superficie di 11 ca (11 m²). Quota di piena proprietà per 1/3 e per 2/3 della nuda proprietà.

Non sono stati effettuati rilievi topografici per verificare la coincidenza tra i confini reali, identificati con recinzione sui luoghi, e quelli catastali, cioè come risultano in estratto di mappa.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 29/10/2019.

2 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L'immobile e il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Gemmano al foglio 10 particelle 106, 354 e 345 sono intestate a *** nato a *** il ***/***/*** e a *** nata a *** il ***/***/*** per la quota di 50/100 ciascuno, i proprietari risultano coniugati tra loro in regime di separazione dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di cui all'Allegato 5.4.

Il terreno distinto al catasto terreni al foglio 10 particella 353 e di proprietà di *** e *** per la quota di 1/2 indivisa, mentre il rimanente 1/2 è di proprietà di *** nato a *** il ***/***/***.

Il terreno distinto al catasto terreni al foglio 10 particella 356 risulta intestato a *** e *** per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà e 2/6 ciascuno di nuda proprietà, mentre i rimanenti 2/3 dell'usufrutto appartengono a *** fu *** e *** fu ***.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

| | |
|------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | residenziale-agricola (di moderato pregio) a traffico limitato con scarsa dotazione di parcheggi. |
| Servizi della zona: | asilo nido (discreto), scuola elementare (discreto), scuola media inferiore (assente), supermercato (scarso), farmacie (discreto). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole, non sono presenti attrazioni paesaggistiche di rilievo.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (Km) 22,00 autobus (m) 800.

4 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori eseguiti e dai loro figli.

Alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 08 agosto 2019, è seguita risposta che attesta che, per l'immobile oggetto di perizia, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini. (Allegato 3.1)

In sintesi, al momento del sopralluogo del sottoscritto perito estimatore il compendio immobiliare oggetto di vendita era occupato, senza ulteriori titoli, dai debitori eseguiti.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno di rilievo direttamente sul bene.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

5.2.1 Iscrizioni:

*Iscrizione del 29/10/2003 - Registro Particolare *** Registro Generale ****

*Pubblico ufficiale *** Repertorio ***/*** del 22/10/2003*

*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 120.000 a favore di ***.*

*Iscrizione del 26/07/2006 - Registro Particolare *** Registro Generale ****

*Pubblico ufficiale *** Repertorio ***/*** del 19/07/2006*

*Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 150.000 a favore di ***.*

5.2.2 Pignoramenti:

*Trascrizione del 06/03/2019 - Registro Particolare *** Registro Generale *** Pubblico ufficiale, *** Repertorio *** del 12/02/2019*

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **965,00** di cui € 365,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità | Importo | 0,50 % | Diritto fisso | Costo totale |
|---------------------------------------|--------------|--------|---------------|-----------------|
| Ipoteca volontaria RP/RG ***/*** | € 120.000,00 | € 0,00 | € 35,00 | € 35,00 |
| Ipoteca Volontaria RP/RG ***/*** | € 150.000,00 | € 0,00 | € 35,00 | € 35,00 |
| Pignoramento Numero di Repertorio *** | | € 0,00 | € 295,00 | € 295,00 |
| TOTALE | | | | € 365,00 |
| Onorari | n° formalità | 3 | € 200,00 | € 600,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | € 965,00 |

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative.
L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 11/11/2019. (Allegato 3.3)

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E PRESTAZIONE ENERGETICA.

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME.

L'ultimo precedente edilizio per l'immobile oggetto di vendita, è la Concessione Edilizia n. 03/01 rilasciata in data 10/05/2001 afferente alla Pratica Edilizia n. 14/01 (Allegato 4.3).

Dal confronto tra gli elaborati grafici di tale pratica edilizia e quanto rilevato al momento del sopralluogo è emerso che il locale destinato a cantina posto al piano terra era stato trasformato in camera da letto, con la realizzazione di un disimpegno posto tra detto locale e il locale assentito quale sgombero, viceversa utilizzato come soggiorno-cucina.

È stato realizzato un locale centrale termica, addossato all'edificio, contenente una caldaia a pellet ed una estesa pensilina di fronte all'ingresso al piano inferiore, entrambe senza titolo.

Nell'area pertinenziale è stato realizzato un manufatto di scarsa solidità di legno, utilizzato per fini ludici quale casetta dei giochi.

Esistono poi difformità dimensionali generali, rientranti però nelle tolleranze realizzative ammesse, così come previste dalla Circolare Regione Emilia-Romagna n. 0410371 del 5 giugno 2018.

Per l'edificio oggetto di vendita non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

Sanatoria delle difformità riscontrate, le modifiche interne potranno essere sanate con una CILA in sanatoria, il diverso uso dei locali non potrà essere legittimato per insufficiente altezza interna e dovrà essere ripristinato quello assentito, per i manufatti esterni, valutata la loro precarietà, si opta per la demolizione, la caldaia a pellet potrà essere inserita nel confinante locale assentito quale lavanderia.

Si stima un costo totale per dette opere, anche idrauliche e per la realizzazione di camino, spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, IVA, cassa, ecc, di 15.000 €.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

6.2 Conformità catastale: NON CONFORME.

L'immobile risulta catastalmente non conforme in quanto rappresenta una situazione dell'immobile pregressa e non più corrispondente allo stato dei fatti per numero, forma e destinazione d'uso dei vani. (Si veda Allegato 2.3)

L'insieme di queste non conformità, rilevate all'atto del sopralluogo, comporta variazione della rendita catastale e quindi la necessità di adeguamento catastale prima di trasferimento di proprietà per atto tra vivi, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Per la regolarizzazione catastale dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali. Il costo della regolarizzazione catastale è stimato in € 800 per la presentazione di planimetria catastale con procedura DOCFA ed € 50 per diritti catastali, per un totale di € 850 diritti catastali inclusi. Lo scrivente perito estimatore resta in attesa di esplicita autorizzazione del Giudice per procedere all'aggiornamento catastale, con costi a carico del creditore procedente.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima:

Al momento dell'apertura della procedura di Esecuzione Immobiliare presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna), non risultava depositato l'Attestato di Prestazione Energetica APE. Lo scrivente perito estimatore ha provveduto alla redazione di tale certificato. (Allegato 8)

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile in media: non note.

Per quanto attiene alle spese condominiali, si è appurato che l'immobile non fa parte di un condominio.

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

, debitore esecutato, nato a *** il ***//*** e ***, debitrice esecutata, nata a *** il ***/***/*** proprietari, come di seguito indicato, del compendio immobiliare:

- fabbricato identificato al catasto del Comune di Gemmano al foglio 10 particella 106 per la quota di 50/100 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio *** del 27/04/1998 repertorio numero ***/*** trascritto in data 28/04/1998 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.1) con il quale hanno acquistato dalla sig.ra ***;
- terreno identificato al catasto del Comune di Gemmano foglio 10 particella 345, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio *** del 13/12/2003 repertorio numero ***/*** trascritto in data 16/12/2003 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.2) con il quale hanno acquistato dai sig.ri ***, ***, *** e ***;
- terreni identificati al catasto del Comune di Gemmano come accessori comuni ad ente rurale e urbano, foglio 10 particella 353 e 354, derivanti dal frazionamento della particella 109 della quale i sig.ri *** e *** hanno acquisito diritto sulla corte comune in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio *** del 27/04/1998 repertorio n. ***/*** trascritto in data 28/04/1998 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.1) e, in forza dell'atto di divisione e compravendita a rogito del notaio *** del 01/06/2004 repertorio numero ***/*** trascritto in data 27/05/1998 Registro Generale *** Registro Particolare

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

*** (Allegato 5.3), hanno acquisito la proprietà di 1/1 della particella 354 e la proprietà indivisa di 1/2 della particella 353.

La rimanente quota indivisa di 1/2 della particella 353 è di proprietà di *** nato a *** (***) il 18/02/1950 in forza dell'atto di Divisione e compravendita a rogito del notaio *** del 01/06/2004 repertorio numero ***/*** trascritto in data 27/05/1998 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.3) tra ***, ***, ***, *** e ***.

- terreni identificati al catasto del Comune di Gemmano foglio 10 particella 356, per la quota di 1/3 ciascuno di nuda proprietà e 1/6 ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio *** del 01/06/2004 repertorio numero ***/*** trascritto in data 27/05/1998 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.3) che hanno acquistato da ***.

La rimanente quota di proprietà di 4/6 dell'usufrutto sul terreno distinto al catasto terreni del comune di Gemmano al foglio 10 particella 356 è detenuta per 2/6 ciascuno da *** e ***.

8.2 Precedenti proprietari:

Fabbricato distinto al catasto del Comune di Gemmano al foglio 10 particella 106:

Alla signora ***, nata a *** (***), il ***/***/****, la proprietà del fabbricato era pervenuta in forza della successione testamentaria del signor *** deceduto il *** luglio ***.

Terreno distinto al catasto del Comune di Gemmano al foglio 10 particella 345:

Ai sig.ri *** nata a *** il ***/***/****, *** nata a *** il ***/***/****, *** nata a *** il ***/***/**** e *** nato a *** il ***/***/****, la proprietà della particella 345 era pervenuta in parte per atto di successione legittima in morte di *** nato a *** il ***/***/**** e deceduto il ***/***/****, in parte per atto di vendita del notaio *** del ***/***/**** repertorio n. ***/*** trascritto il 16/10/1984 ai nn. ***/*** da potere di *** nata a *** il ***/***/**** e *** nato a *** il ***/***/****.

Al Sig. *** la quota di propria pertinenza era pervenuta per atto di vendita del notaio *** del 22/09/1984 rep. n. ***/*** trascritto il 16/10/1984 ai nn. ***/*** da potere di *** nata a *** il ***/***/****, *** nato a *** il ***/***/****.

Terreno distinto al catasto del Comune di Gemmano al foglio 10 particella 353 e 354:

Al signor *** nato a *** (***), il ***/***/**** la quota di propria proprietà era pervenuta in parte per successione legittima in morte del sig. *** nato ad *** il ***/***/**** deceduto a Rimini il ***/***/****; in parte per successione legittima in morte di *** nata a *** il ***/***/**** deceduta in *** il ***/***/**** ed in parte per atto di vendita del notaio *** del 10/10/1992 rep. n. *** trascritto il 16/10/1992 ai nn. ***/*** da potere di *** nata a *** il ***/***/****, *** nato a *** il ***/***/****, *** nata a *** il ***/***/****, *** nata a *** il ***/***/****.

Al Sig. *** la quota di propria pertinenza era pervenuta in parte per atto di vendita del Notaio *** del 09/07/1981 rep. n. ***/*** trascritto il 30/07/1981 ai nn. ***/*** da potere di *** nato a *** il ***/***/****; in parte per atto di donazione a rogito del notaio *** del 28/04/1988 rep.n. ***/*** trascritto il 24/05/1988 ai nn. ***/*** di *** nato a *** il ***/***/**** e *** nata a *** il ***/***/****.

A *** la quota di pertinenza era pervenuta per atto di vendita del notaio *** del 18/04/2000 rep. n. ***/*** trascritto il 21/04/2000 ai nn. ***/*** da potere di *** nato a *** il ***/***/****.

Terreno distinto al catasto del Comune di Gemmano al foglio 10 particella 356:

Al signor *** nato a *** (***), il ***/***/**** la quota di propria proprietà era pervenuta in parte per successione legittima in morte del sig. *** nato ad *** il ***/***/**** deceduto a *** il

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

//*** ed in parte per successione legittima in morte di *** nata a *** il ***/***/*** deceduta in *** il ***/***/***.

8.3 Atti di provenienza:

Alla presente perizia sono allegati i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito del notaio *** del 27/04/1998 repertorio numero ***/*** trascritto in data 28/04/1998 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.1) con il quale i coniugi *** hanno acquisito la proprietà del fabbricato e di parte dei terreni identificati al catasto terreni al foglio 10 particelle 353, 354;
- Atto di compravendita a rogito del notaio *** del 13/12/2003 repertorio numero ***/*** trascritto in data 16/12/2003 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.2) con il quale i coniugi *** hanno acquisito la proprietà del terreno identificato al catasto terreni al foglio 10 particelle 345;
- Atto di divisione e compravendita a rogito del notaio *** del 01/06/2004 repertorio numero ***/*** trascritto in data 27/05/1998 Registro Generale *** Registro Particolare *** (Allegato 5.3) con il quale i coniugi *** hanno acquisito parte della proprietà dei terreni identificati al catasto terreni al foglio 10 particelle 353 e 354 e la proprietà del terreno identificato al catasto terreni al foglio 10 particelle 345;

9 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile oggetto di perizia ha avuto inizio in data antecedente al 1967, non è stato quindi possibile reperire il titolo originario di costruzione.

La prima pratica edilizia è la Concessione in sanatoria di opere abusive n. 97 del 29/03/1991 per costruzione di deposito attrezzi agricoli e piccolo ampliamento del fabbricato rurale (Allegato 4.1).

Successivamente sono state presentate la Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) n. 23 del 2000 per manutenzione straordinaria con modifiche distributive, consolidamento di parte delle opere di fondazione e sistemazione della copertura (Allegato 4.2), e la Concessione Edilizia n. 03/01 del 10 maggio 2001° seguito della richiesta presentata in data 26/03/2001 per ristrutturazione edilizia (Allegato 4.3).

10 DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica:

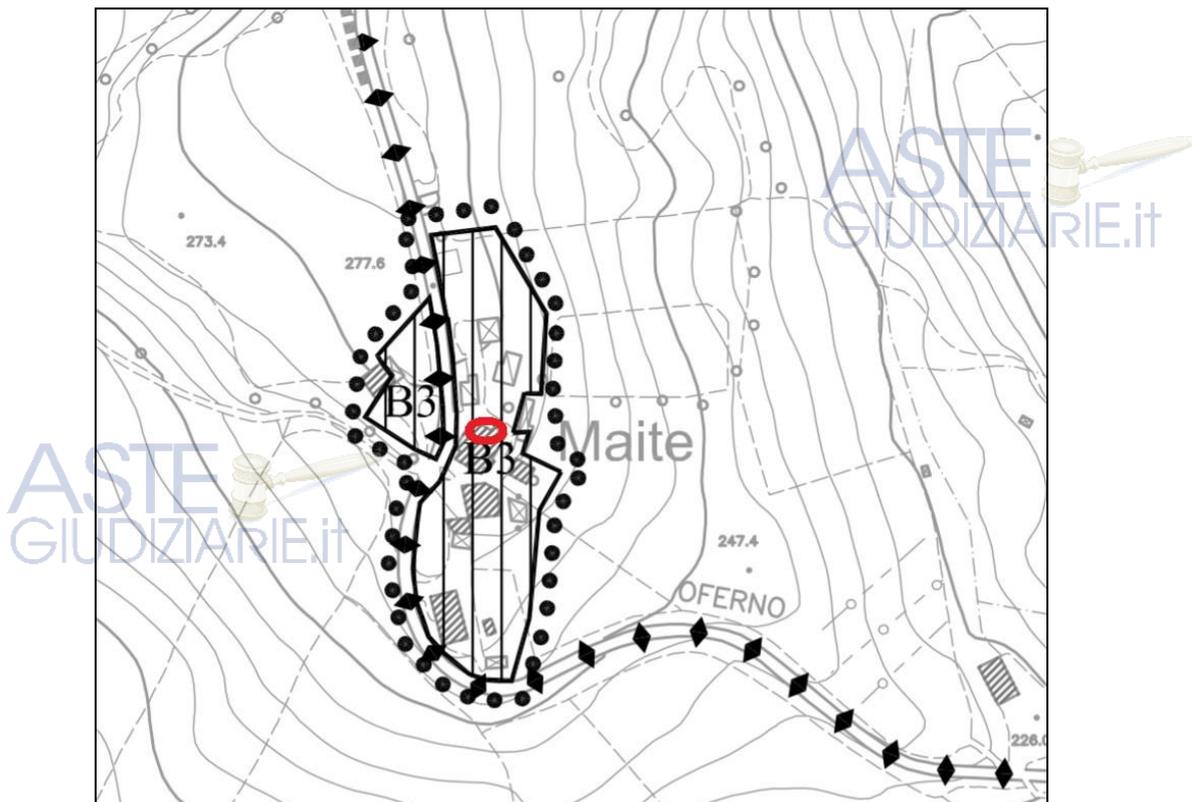


Figura 2 Stralcio PRG Comune di Gemmano

Art. 13 Zona B3: Agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale

L'area di sedime dell'edificio, nel Piano Regolatore di Vallata del Comune di Gemmano vigente, è identificata come zona (B3) agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale.

Nelle zona (B3) sono ammissibili le destinazioni di cui all'art. 6.2: destinazioni residenziali (abitative con le necessarie attrezzature condominiali, di vicinato e relativi servizi) e quelle connesse e con esse compatibili (quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività bancarie, finanziarie e direzionali in genere, locali di spettacolo, studi professionali, uffici pubblici e privati, servizi ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico) che possono integrarsi armonicamente con la residenza, e con esclusione quindi di quelle a forte concorso di pubblico ai sensi della L.R. 35/1990. Attività artigianali, se di tipo compatibile con la residenza, sono consentite solo se svolte al Piano terra (e relativi sotterranei), e se costituiscono unità produttive impegnanti superfici (per l'attività principale ed eventuali locali di deposito e proservizi con questa confinanti) non superiori a 300 metri quadri di Sn. Le funzioni commerciali ammesse sono quelle al dettaglio di vicinato in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 14/99 e del. C.R. n. 1253/99.

In queste zone è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq./mq. e altezza massima delle fronti (Hf) pari a ml. 6,50. In queste zone, per interventi di nuova costruzione, l'unità minima di intervento sarà compresa tra 500 e 2.000 mq. Per aree che risultassero di dimensioni maggiori, il numero dei lotti si calcolerà con la seguente formula: Numero lotti = Superficie fondiaria / 2.000. Qualora la parte eccedente le unità risultasse maggiore di 500 mq. sarà considerato un ulteriore lotto. In alternativa tale

superficie fondiaria potrà essere sfruttata solo accorpandola a quella, eventualmente, confinante. Tale ultima facoltà (accorpamento) sarà concessa anche alle proprietà che non raggiungano la superficie fondiaria minima di mq. 500. A tal fine le proprietà dovranno risultare catastalmente definite alla data di adozione del P.R.G.; non verranno presi in considerazione frazionamenti successivi. Per ogni lotto così definito è concessa una quantità massima di Su pari a mq. 320, da utilizzarsi in una o più unità immobiliari. Per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq. di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 4., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Si opera per intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G. risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su). Tale ampliamento non dovrà comportare aumenti nelle altezze massime dei fronti, non superare comunque l'altezza massima prima indicata e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada. L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario;

La saturazione dell'indice di cui al punto precedente dovrà risultare dalle evidenze catastali; a tal fine non potranno essere presi in considerazione frazionamenti approvati dall'U.T.E. in data successiva a quella dell'adozione del presente P.R.G. L'intervento di ampliamento "una tantum" di cui al punto precedente non è cumulabile - anche in tempi disgiunti - con l'intervento di costruzione di cui al punto 3,

Per gli annessi agricoli e/o pertinenze eventualmente presenti all'interno delle zone B3 è consentito il recupero con trasformazione, o la demolizione con ricostruzione, con le destinazioni e gli indici indicati ai punti precedenti.

Per i soli edifici residenziali, in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa, in alternativa all'applicazione dell'indice fondiario indicato al punto 4, la ricostruzione della volumetria legittima demolita, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita, della distanza dai confini di proprietà, di zona, dalle strade.

Nei casi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, è facoltà della Amministrazione richiedere, al posto della cessione delle aree per standards di parcheggio pubblico di cui all'art. 37 legge 7/12/78 n° 47 e successive modifiche, 3^a comma, la loro monetizzazione, secondo quanto indicato all'art. 46 stessa legge, 9^a comma. Tali edifici dovranno risultare accessibili dalla viabilità pubblica esistente. Sono vietati accessi dalle aree a parcheggio pubblico e dalle aree G. Dovranno altresì essere realizzati, a cura e spese degli operatori interessati, i marciapiedi pubblici frontistanti il lotto di proprietà, eventualmente carenti, secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Edilizio comunale e/o disposizioni assunte dall'Amministrazione comunale.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente, e per i caratteri delle nuove edificazioni, si applicano i criteri di intervento e le disposizioni previste nel documento F4.

Per la nuova edificazione e gli ampliamenti di cui ai punti precedenti valgono per i distacchi i seguenti valori minimi:

- distacchi dai confini di proprietà (D1): 5 metri. E' possibile la costruzione a confine previo accordo tra le proprietà confinanti; Tale accordo dovrà essere registrato (4) ;
- distacchi dai confini di zona (D1): esclusivamente verso le zone D e con destinazione di uso pubblico o di interesse pubblico (zone F e G oppure zone stradali o ferroviarie, ai sensi de P.R.G. e della legislazione urbanistica vigente): 5 metri;
- distacchi dalle strade, all'interno del territorio urbanizzato (D1): 10 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada, indicazione specifica della cartografia di piano).
- distacchi dalle strade, all'interno del territorio urbanizzato (D1): 5 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada, indicazione specifica della cartografia di piano).
- distacchi dalle strade, all'esterno del territorio urbanizzato (D1): 10 metri, salvo le maggiori distanze richieste da specifiche normative vigenti nella misura in cui risultano applicabili. (Legge per le costruzioni in zona sismica e relativi decreti, Codice della Strada, indicazione specifica della cartografia di piano).
- distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68: 10 metri.
- per fabbricati posti ad una distanza dalla viabilità locale (comunale e/o vicinale) inferiore a ml. 5,00, e limitatamente ad interventi di ampliamento di edifici residenziali finalizzati alla realizzazione di vani accessori a servizio delle unità abitative stesse (vani scala, centrali termiche, ecc.), è possibile costruire sull'allineamento dell'edificio esistente, senza diminuire la distanza dalla strada, per una larghezza massima di ml. 3,00.

Le aree di pertinenza dell'intervento (ossia le superfici fondiariae che determinano l'applicazione dell'indice di cui al precedente punto 3) dovranno essere sistemate secondo quanto indicato al documento F.6., paragrafo 2 (Azioni compensative nelle edificazioni residenziali - rurali). In particolare dovranno essere rispettati i requisiti minimi previsti per l'Azione 1 (Impegni 1A e 1B). Le recinzioni perimetrali potranno essere realizzate solo con le siepi in tale documento previste, e relativi tutori.

All'interno delle zone B3 è possibile localizzare locali per depositi, pro-servizi, ricoveri per attrezzi ecc. Tali manufatti, purché realizzati in legno, con altezza massima non superiore a ml. 2.50 riferita alla linea di gronda, copertura a falde con pendenza massima 35%, e superficie coperta non superiore al 5 % della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, non contribuiscono al calcolo della superficie ammissibile, ma concorrono all'applicazione dei parametri di cui al punto precedente (azione 1A).

10.2 Considerazioni sintetiche emerse dall'analisi della destinazione urbanistica:

Dall'analisi congiunta di quanto edificato e della destinazione urbanistica dell'area di sedime, si valuta che non esista la possibilità di trasformare il bene oggetto di stima in un immobile che possa ottenere un più vantaggioso apprezzamento dal mercato, tenendo conto delle spese necessarie alla trasformazione, si procede, quindi, alla stima dell'immobile nella sua configurazione attuale.

11 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE:

La tabella che segue riepiloga per ogni ambiente la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare, che nel suo complesso può essere arrotondata a **126 m² di superficie commerciale**.

| Destinazione | Parametro considerato | Valore reale mq | Coefficiente mercantile | Superficie commerciale |
|------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------|
| Cucina | Sup. reale lorda | 34,19 | 0,60 | 20,51 |
| Camera P.T. | Sup. reale lorda | 21,43 | 0,60 | 12,86 |
| Ripostiglio P.T. | Sup. reale lorda | 3,79 | 0,60 | 2,27 |
| Disimpegno | Sup. reale lorda | 2,08 | 0,60 | 1,25 |
| Lavanderia | Sup. reale lorda | 6,65 | 0,60 | 3,99 |
| Ingresso | Sup. reale lorda | 5,03 | 0,60 | 3,02 |
| Disimpegno | Sup. reale lorda | 4,49 | 1,00 | 4,49 |
| Camera 1 | Sup. reale lorda | 21,70 | 1,00 | 21,70 |
| Camera 2 | Sup. reale lorda | 17,37 | 1,00 | 17,37 |
| Camera 3 | Sup. reale lorda | 15,30 | 1,00 | 15,30 |
| Bagno | Sup. reale lorda | 10,81 | 0,60 | 6,49 |
| Ripostiglio P.1 | Sup. reale lorda | 2,14 | 0,60 | 1,28 |
| Corte (p. 354) | Sup. reale lorda | 55,00 | 0,10 | 5,50 |
| Corte (p. 345) | Sup. reale lorda | 50,00 | 0,10 | 5,00 |
| Corte (p. 353) | Sup. reale lorda | 41,00 | 0,10 | 4,10 |
| Corte (p. 356) | Sup. reale lorda | 11,00 | 0,10 | 1,10 |
| TOTALI | Sup. reale lorda | 301,98 | Sup. lorda commerciale | 126,23 |

12 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: muratura di pietrame e mattoni.
Solai: tipologia: legno- tavelle-cemento.
Copertura: tipologia: a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale: legno, condizioni: buone
Scale interne: in conglomerato cementizio armato condizioni: buone.
Balconi: non presenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: non presente.
Cancello carrabile: non presente.
Infissi esterni: tipologia: a battente; materiale: alluminio con vetro camera, legno con vetrocamera; protezione: persiane in alluminio.
Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete.
Pareti esterne: materiale: pietrame e laterizio; rivestimento: verniciatura solo parziale; condizioni: sufficienti.
Pavimenti Esterni: materiale: masselli autobloccanti, condizioni: buone.
Pavimenti. Interni: materiale: piastrelle in materiale ceramico, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, condizioni: buone, altezza media rivestimento: circa 2,50m.
Portone di ingresso: tipologia: a battente; materiale: legno.

Impianti:

Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: buone.
Antifurto: non presente.
Ascensore: non presente.
Citofonico: non presente.
Condizionamento: non presente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: discrete.
Energia solare: non presente.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete.
Telefonico: presente: in traccia condizioni: discrete.
Termico: caldaia a pellet, alimentazione: pellet, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: buone.



Pertinenze esterne:

Corte esterna di superficie totale pari a 157 m² in parte recintata e pavimentata.

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

| Piano Terra | Sup. netta (calpestabile) | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|---------------|---------------------------|---------|-------------|-------------|
| Cucina | 23,69 | 2,50 | S-E | Discrete |
| Camera P.T. | 13,86 | 2,50 | S-O | Discrete |
| Ripostiglio | 1,82 | 2,50 | - | Discrete |
| Disimpegno | 1,94 | 2,50 | - | Discrete |
| Lavanderia | 6,65 | 2,50 | S-E | Sufficienti |
| TOTALE | 47,96 | | | |

| Piano Primo | Sup. netta (calpestabile) | H max | Esposizione | Condizioni |
|------------------------|---------------------------|-------|-------------|------------|
| Ingresso | 3,27 | 2,50 | N-E | Discrete |
| Disimpegno | 3,42 | 2,80 | - | Discrete |
| Camera 1 | 15,67 | 3,40 | S-O | Discrete |
| Camera 2 | 11,28 | 3,40 | S-E | Discrete |
| Camera 3 | 11,27 | 3,30 | S-E | Discrete |
| Bagno | 7,65 | 2,50 | E | Discrete |
| Ripostiglio | 1,54 | 2,50 | - | Discrete |
| TOTALE | 54,10 | | | |
| TOTALE GENERALE | 102,06 | | | |



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

La documentazione fotografica costituisce l'Allegato 1.

13. VALUTAZIONE ECONOMICA COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento della stima lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Tale stima è caratterizzata da un margine d'incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

Il risultato di un giudizio estimativo, nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto diretto mono parametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

Andamento del mercato. Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare di zona è molto stagnante con valori che presentano un andamento negativo, con offerta superiore alla domanda, cosa di cui si è tenuto conto nella stima sotto esposta.

13.2 Fonti di informazione

Catasto di Gemmano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene utile riportare i seguenti valori riscontrati: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI) valori 1° semestre 2019, Comune di Gemmano, zona extraurbana agricola, abitazioni civili, stato conservativo normale (locuzione generica che comprende anche il nuovo) (950/1350 €/m²); Vari siti di pubblicità immobiliare tra i quali Immobiliare.it dal quale è emerso che nel 2019 le poche compravendite intercorse hanno avuto grande difficoltà a raggiungere il valore di 1.000 €/m²; Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto Fiaip 2018 abitazioni in buono stato ma non nuove Comune di Gemmano (900/1200 €/m²).

Fatte le più opportune valutazioni si è stimato un prezzo specifico di 900 €/m².

13.3 Valutazione del lotto

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

| Destinazione | Superficie commerciale (mq) | Valore unitario (€) | Valore complessivo (€) |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| Cucina | 20,51 | 900,00 | 18.462,60 |
| Camera P.T. | 12,86 | 900,00 | 11.572,20 |
| Ripostiglio P.T. | 2,27 | 900,00 | 2.046,60 |
| Disimpegno | 1,25 | 900,00 | 1.123,20 |
| Lavanderia | 3,99 | 900,00 | 3.591,00 |
| Ingresso | 3,02 | 900,00 | 2.716,20 |
| Disimpegno | 4,49 | 900,00 | 4.041,00 |
| Camera 1 | 21,70 | 900,00 | 19.530,00 |
| Camera 2 | 17,37 | 900,00 | 15.633,00 |
| Camera 3 | 15,30 | 900,00 | 13.770,00 |
| Bagno | 6,49 | 900,00 | 5.837,40 |
| Ripostiglio P.1 | 1,28 | 900,00 | 1.155,60 |
| Corte (p.354) | 5,50 | 900,00 | 4.950,00 |
| Corte (p.345) | 5,00 | 900,00 | 4.500,00 |
| Corte (p.353) | 4,10 | 900,00 | 3.690,00 |
| Corte (p.356) | 1,10 | 900,00 | 990,00 |
| TOTALE | 126,23 | | 113.608,80 |
| Valore corpo: | | | 113.608,80 |
| Valore accessori: | - | | - |
| Valore complessivo intero: | | | 113.608,80 |
| Valore complessivo diritto e quota: | | | 113.608,80 |

Riepilogo:

| Lotto unico | Superficie commerciale arrotondata | Valore specifico al m ² | Valore totale e quota |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Valore dell'intero Compendio Immobiliare | 126 m² | € 900,00 | €113.400,00 |

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|----------------------|
| Valore di stima del più probabile valore di mercato arrotondato | € 113.400,00 |
| Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica | - € 15.000,00 |
| Riduzione del valore del 10% per gli effetti di deperimento del prezzo della Vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per i vizi occulti. | - € 11.340,00 |

13.4 Prezzo consigliato da porre a base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato da porre a base d'asta, al netto delle decurtazioni e valutando il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui è stato trovato al momento del sopralluogo dello scrivente perito estimatore: € **87.000,00 (ottantasettemila/00)**.

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1. Documentazione fotografica**
- 2. Documentazione catastale**
 - 2.1_Visura catastale
 - 2.2_Estratto di mappa
 - 2.3_Planimetrie catastali
- 3. Documentazione Agenzia del Territorio**
 - 3.1_Dichiarazione Agenzia delle Entrate
 - 3.2_Certificazioni ipocatastali
- 4. Documentazione edilizia**
 - 4.1_Concessione in sanatoria n.97 del 1991
 - 4.2_Dichiarazione Inizio Attività n. 23 del 2000
 - 4.3_Concessione Edilizia n. 03 del 2001
- 5. Altra documentazione**
 - 5.1_Titolo di provenienza rep. ***/**
 - 5.2_Titolo di provenienza rep. ***/**
 - 5.3_Titolo di provenienza rep. ***/**
 - 5.4_Estratto di matrimonio
- 8. Attestato di Prestazione Energetica**

Relazione creata in data 12/11/2019
Codice documento: EI 40-2019

Il perito
Ing. Marco Manfroni

