

**Beni in Montescudo Montecolombo (RN) Via Cà Marano n.127-129
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Montescudo Montecolombo, sezione Montecolombo, (RN), Via Cà Marano n.127-129 costituite da:
- un appartamento monolocale posto al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cottura e un w.c. che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 42,23, oltre a balcone di circa mq 4.95, con ripostiglio posto al piano primo sottotetto utilizzato abusivamente come camera da letto che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 20,40, di cui circa mq 17,33 con altezza superiore a 1,50 mt e due locali con destinazione cantina di cui uno utilizzato abusivamente come bagno, posti al piano seminterrato che sviluppano una superficie lorda pari a circa mq 42,23, oltre a due porzioni di corti pertinenziali in proprietà esclusiva sul fronte e sul retro del fabbricato che sviluppano una superficie di circa mq 66,00, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 1604, subalterno 5, piani S1-T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 171,72;
 - un posto auto sito al piano terra di circa mq 12, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, particella 1604, subalterno 11, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale € 36,57.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 2, particella 1604 della superficie catastale di mq 1.281.

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.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è in fase di elaborazione.

Regime patrimoniale del debitore: il debitore con nota n.223/94 R.G. del 22/12/1994 il Tribunale di Rimini comunica che in data 22/12/1994 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; con sentenza n.143/02 del Tribunale di Rimini emessa in data 22/08/2002 e passata in giudicato l'01/11/2002 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr. Aquilina Andrea
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

2/10

matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale periferica, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole;

Collegamenti pubblici: autobus (180 mt), stazione ferroviaria (9 Km), autostrada (7 Km), aeroporto (10 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dal debitore.

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 11/11/2024, la ricerca ha dato esito negativo.

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:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di xxxxxxxxxxxx., iscritta a Rimini, in data 28/09/2011, registro particolare 3129, registro generale 13770;

importo ipoteca: € 203.700,00;

importo capitale: € 135.800,00.

4.2.1. *Pignoramenti*:

- *Pignoramento* a favore di xxxxxxxxxxxx., trascritto a Rimini, in data 30/05/2024, registro particolare 5638, registro generale 7748.

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 € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Aquilina Andrea

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

3/10

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 203.700,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 12/11/2024 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano seminterrato:
 1. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;
 2. Realizzazione di apertura esterna verso la corte sul retro del fabbricato;
 3. Differenza dimensionale di finestra sul retro del fabbricato;
 4. Locale cantina adibito a bagno;
 5. Realizzazione di scala in acciaio esterna di collegamento tra corte sul retro e balcone al piano rialzato;
 6. Mancata rappresentazione sulle tavole di progetto della corte sul retro del fabbricato;
- Piano rialzato:
 7. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;
 8. Eliminazione del locale antibagno;
 9. Differenze dimensionali della finestra con accesso al balcone;
 10. Diversa rappresentazione della corte sul fronte del fabbricato;
- Piano primo:
 11. Ripostiglio utilizzato come camera da letto.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 4, 8 e 11 non sono regolarizzabili, pertanto, le stesse andranno ripristinate rendendo legittimo lo stato dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.500,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.050,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 2.000,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 10.150,00</i>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria dal 30/07/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Tabacchi Mario, repertorio 41653/13169, trascritto a Rimini, in data 31/07/2004, registro particolare 7048, registro generale 10920.

6.2 Precedenti proprietari:

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria in data antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Pratica Sismica n.77/02 in data 25/06/2002.

Concessione Edilizia n. 07/03 del 22/03/2003, per la realizzazione dei lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;

Concessione Edilizia n. 40/03 del 12/11/2003, per la realizzazione dei lavori di variante in corso d'opera al fabbricato ad uso civile abitazione;

Variante a Concessione edilizia n.40/03 con D.I.A. 36/04 del 29/07/2004, protocollo 4467;

Richiesta del C.C.E.A. (Abitabilità) presentata in data 04/12/2004 protocollo 7248; domanda rimasta in sospeso a seguito di richiesta di integrazione relativa ai seguenti punti:

- Autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
- Dichiarazione di allacciamento all'acquedotto;
- Denuncia R.S.U.;
- Denuncia ICI;
- Compilazione della scheda tecnica allegata.

Descrizione **appartamento e posto auto** di cui al punto A

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Aquilina Andrea

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

6/10

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Montescudo Montecolombo, sezione Montecolombo, (RN), Via Cà Marano n.127-129.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.194 del 02/08/2002: l'immobile è identificato nella *zona omogenea B1*, definita come *zone residenziali sature di impianto non recente* di cui all'art. 28 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	42,23	1,00	42,23
Terrazzo o logge e balconi	Sup. reale lorda	4,95	0,30	1,48
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	17,33	0,70	12,13
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	3,07	0,00	0,00
Cantina	Sup. reale lorda	42,23	0,50	21,11
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	42,23	0,10	4,22
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	23,77	0,02	0,47
Posto auto	Sup. reale lorda	12,00	0,30	3,60
	Sup. reale lorda	-		85,24

Caratteristiche descrittive:*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico:

termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Aquilina Andrea

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

7/10

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al Piano Rialzato	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno - angolo cottura	31,16	variabile	S	Mediocri
Bagno	3,69	2,70	N	Mediocri
Balcone	4,90	-	S	Mediocri
Totale sup. Pt	39,75			

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ripostiglio usato come camera	16,61	variabile	N	Mediocri
Totale sup. P1	16,61			
Locali al Piano Interrato				
Cantina	29,64	2,40	S	Mediocri
Cantina utilizzata come bagno	5,30	2,40	N	Mediocri
Totale sup. P Interrato	34,94			
TOTALE	91,30			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a pochi chilometri dal centro abitato di Montescudo - Montecolombo; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, che aree agricole e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale al 2003 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona suburbana/frazioni per il Comune di Montescudo Montecolombo valori medi compresi tra 950,00 e 1.250,00 €/m².

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per le stesse abitazioni nella medesima zona, valori medi compresi tra 934,00 e 1.448,00 €/m²;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr. Aquilina Andrea
Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

8/10

in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **1.150,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	42,23	€ 1.150,00	€ 48.564,50
Terrazzo o logge e balconi	1,48	€ 1.150,00	€ 1.702,00
Sottotetto con h>1,50 m	12,13	€ 1.150,00	€ 13.949,50
Sottotetto con h<1,50 m	0,00	€ 1.150,00	€ 0,00
Cantina	21,11	€ 1.150,00	€ 24.275,50
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	4,22	€ 1.150,00	€ 4.853,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	0,47	€ 1.150,00	€ 540,50
Posto auto	3,60	€ 1.150,00	€ 4.140,00
			€ 98.025,00

- Valore corpo:	€ 98.025,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 98.025,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 98.025,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e posto auto	-	€ 98.025,00	€ 98.025,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 9.802,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 88.000,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;

Il perito

Geom. Giuseppe Perazzini
(documento firmato digitalmente)