



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

contro



N. Gen. Rep. **00059/2024**



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Ortolani Luigi

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri
iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017
C.F. - P.Iva 0379 3310 404

con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare +39 328 6614129
email ingfabbriganluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu

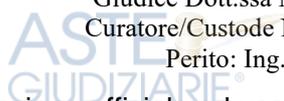


Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

1/10



Beni in Coriano (RN) Via Che Guevara n. 29

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Coriano (RN), in Via Che Guevara n. 29.

Trattasi originariamente di una villetta unifamiliare, ora suddivisa in maniera abusiva in due appartamenti, uno per piano, collegati internamente da un vano scala ad uso comune.

Lo stato legittimo dell'immobile rappresenta un'unica unità abitativa posta al piano primo e locali di servizio al piano terra.

Le unità presenti nello stato di fatto sono suddivise come segue:

- o Appartamento al piano terra: soggiorno, cucina, n.2 (due) camere da letto, disimpegno e un bagno, che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 104,57;
- o Appartamento al piano primo: soggiorno, cucina, una camera da letto, n.2 (due) ripostigli (usati impropriamente come camere da letto), disimpegni e un bagno, che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 110,45, oltre a balconi di circa mq 19,43. Tramite una scala abusiva si accede al piano sottotetto (utilizzato impropriamente come camera da letto), nel quale è stato ricavato un servizio igienico (abusivo); gli ambienti sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 81,50.
- o Corte esclusiva pertinenziale di circa mq 752,04.

Il tutto è distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 217:

- subalterno 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita catastale € 49,89;
- subalterno 2, piani T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 658,48;
- subalterno 5, bene comune non censibile (comune a tutti i subb.).

L'area coperta e scoperta pertinenziale è distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 5, particella 217 della superficie catastale di mq 875.

Ndr: Si segnala che all'interno della corte esclusiva del fabbricato è presente un'autorimessa abusiva di un piano fuori terra, costruita in corpo staccato dal fabbricato principale, distinta al Catasto fabbricati del Comune di Coriano al foglio 5, particella 217, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza vani 51 mq, rendita catastale €118,79. Detta unità non è indicata nel pignoramento.

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:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

2/10



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



Regime patrimoniale del debitore: il debitore è stato coniugato in regime di separazione dei beni con la [REDACTED] dalla quale risulta essere separato con verbale di separazione coniugale sottoscritto in data 20/05/2002 e omologato dal Tribunale di Rimini in data 31/05/2002 (*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, industriali, agricole;

Collegamenti pubblici: autobus (210 m), stazione ferroviaria (8,3 m), autostrada (8,5), aeroporto (9Km).



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento al piano primo era nella disponibilità della persona eseguita, mentre quello al piano terra era abitato dai genitori dell'esecutato.



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:

- *Servitù di cui all'atto di compravendita* a firma del Dott. Ferri Giampaolo in data 15/07/1966, repertorio 3188/1876, trascritto a Forlì, in data 06/08/1966 artt. 6937 e 6938.

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 della [REDACTED], iscritta a Rimini (RN), in data 01/06/2005, registro particolare 2656, registro generale 9108; CANCELLAZIONE TOTALE con annotazione n. 1033 del 17/03/2009.
- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini (RN), in data 01/08/2008, registro particolare 3101, registro generale 12263; importo ipoteca: € 486.000,00; importo capitale: € 270.000,00.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

3/10



- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED], iscritta a Rimini, in data 05/02/2009, registro particolare 327, registro generale 1717;
importo ipoteca: € 400.000,00;
importo capitale: € 200.000,00.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [REDACTED], trascritto a Rimini (RN), in data 22/05/2024, registro particolare 5318, registro generale 7340.

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 € 964,00, di cui € 364,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 486.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				<i>€ 364,00</i>
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
<i>TOTALE GENERALE</i>				<i>€ 964,00</i>

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 07/11/2024 all'Allegato 3.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

➤ Area esterna:

1. Realizzazione di un'autorimessa in legno ad un piano fuori terra, in corpo staccato rispetto a quello principale, delle dimensioni di 5,00*10,00 m (circa).

➤ Piano terra:

2. Altezza netta interna misurata in ragione di 2,80 m, in luogo dei 3,00 m autorizzati.
3. Cambio di destinazione d'uso di locali ad uso servizi (cantine, locali di deposito, ecc.) in un appartamento.
4. Demolizione, modifica e costruzione di pareti divisorie interne prive di carattere portante.
5. Chiusura di una finestra in cucina.

➤ Piano terra:

6. Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali: la cucina e il tinello sono stati fusi in un unico ambiente destinato a soggiorno; una camera da letto è stata trasformata nella

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

4/10

cucina; una grande camera da letto è stata suddivisa in due ripostigli (usati impropriamente come camere da letto singole).

7. Costruzione di una scala in muratura che conduce al sottotetto.
8. Modifiche varie alle aperture esterne (chiusure, aperture e ampliamenti).
9. Realizzazione di aperture interne eseguite in pareti in muratura portante.
10. Demolizione, modifica e costruzione di pareti divisorie interne prive di carattere portante.
11. Modifiche ai balconi.
- Piano sottotetto
12. Costruzione di pareti divisorie interne prive di carattere portante.
13. Realizzazione di un servizio igienico.
14. Messa in opera di n.3 (tre) finestre e di n.4 (quattro) lucernari.
15. Messa in opera di n.2 (due) condizionatori.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, che hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

È stata depositata apposita istanza, onde procedere alle pratiche di variazione necessarie.

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.

Si premette sin d'ora che le difformità rilevate sono così rilevanti e diversificate che occorrerà progettare un intervento complessivo di regolarizzazione edilizia, che prevederà necessariamente delle opere murarie di ripristino di alcune difformità e alcune opere di rinforzo strutturale, che non sono completamente preventivabili in questa fase.

A parere dello scrivente, occorrerà discutere preventivamente con gli uffici competenti, preferibilmente sulla scorta di una bozza di progetto (operazioni che eccedono ampiamente il mandato dello scrivente).

Nell'intento di fornire delle indicazioni utili alle persone interessate, si analizza nel seguito un'ipotesi di regolarizzazione.

Le difformità di cui ai nn. 1, 7, 8 (parte), 9, 11, 13 non sono regolarizzabili, pertanto occorrerà ripristinare la situazione legittima.

Le altre difformità 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". Detta somma sarà comunicata dagli uffici competenti nell'ambito dell'istruttoria della pratica edilizia.

Alcune delle difformità hanno carattere strutturale e questo implica la necessità di presentare un progetto di autorizzazione sismica, il quale potrà prevedere la necessità di opere strutturali di rinforzo.

Tutte le difformità elencate comporteranno l'aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare delle pratiche di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di tipo mappale (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, che non prevederà più la sagoma dell'autorimessa esterna).

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.:	€ 6.000,00
Spese tecniche – Autorizzazione sismica:	€ 5.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 1.500,00
Spese tecniche – variazione catastale (tipo mappale):	€ 1.600,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 3.000,00
Oblazione (stimata, da verificare):	€ 10.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 1.000,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 28.100,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il [REDACTED] risulta essere proprietario dal 27/01/2009 ad oggi in forza di atto di donazione a firma della Dott.ssa Ecuba Francesca, repertorio 73974, trascritto a Rimini (RN), in data 05/02/2009, registro particolare 977, registro generale 1716.

6.2 Precedenti proprietari:

La [REDACTED] risulta essere proprietaria del terreno edificabile sul quale sorge il fabbricato in oggetto dal 15/07/1966, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giampaolo Ferri, repertorio 3188/1876, trascritto a Forlì (FC), in data 06/08/1966 art. 6937 e 6938.

Il [REDACTED] risulta essere proprietario della quota di 1/2 unitamente alla [REDACTED] proprietaria nella quota di 1/2 del fabbricato in oggetto dal 10/02/1969, in forza di atto di cessione di diritto di

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

6/10

compravendita a firma del Dott. Giampaolo Ferri, repertorio 5628/3437, trascritto a Forlì (FC), in data 06/03/1969, registro particolare 2493.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia prot. n.7387 del 07/12/1966, per intervento di nuova costruzione di fabbricato residenziale.

Abitabilità rilasciata in data 12/11/1972.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1205 del 20/02/1995, pratica n. 3783/87, per opere varie fra le quali la costruzione del vano scala al piano terra e primo, la realizzazione di balconi al primo piano, l'aumento delle altezze al piano terra, la modifica dei prospetti con spostamento e la chiusura di alcune finestre e le modifiche interne nella disposizione degli ambienti.

Manutenzione ordinaria prot. 2379/A del 28/02/1997.

Descrizione villetta di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Coriano (RN), in Via Che Guevara n. 29.

Destinazione urbanistica:

Piano regolatore generale (P.R.G.) vigente in forza di delibera G.P. n.154 del 29/07/2003: l'immobile è identificato nella *zona territoriale omogenea B*, definita come *tessuti consolidati saturi* di cui all'art.40 delle N.T.A.

Vincoli: invasi ed alvei di laghi bacini e corsi d'acqua, di cui all'art 87 delle Norme; zone di tutela dei caratteri ambientali di cui all'art.17 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa piano terra	Sup. reale lorda	104,57	0,90	94,11
Superficie abitativa piano primo	Sup. reale lorda	110,45	1,00	110,45
Balconi	Sup. reale lorda	19,43	0,30	5,83
Sottotetto con h>1,50 m	Sup. reale lorda	28,37	0,50	14,19
Sottotetto con h<1,50 m	Sup. reale lorda	53,13	0,00	0,00
Vano scale	Sup. reale lorda	30,09	0,50	15,05
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	243,39	0,10	24,34
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	508,65	0,02	10,17
Autorimessa abusiva (*)	Sup. reale lorda	50,00	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	1.148,08		274,14

Ndr. Il coefficiente dell'autorimessa abusiva è dovuto al fatto che questa non è regolarizzabile; la superficie di sedime è stata considerata facente parte della corte esterna.

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, persiane in legno, portone esterno in alluminio e vetro; condizioni: da mantenere.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: da mantenere.

Pareti esterne:

muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: da mantenere.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

7/10

Impianto termico:

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

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.

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

Locali al piano terra	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno	23,49	2,80	SE	Sufficienti
Cucina	20,79	2,80	N-O	Sufficienti
Disimpegno	2,39	2,80	-	Sufficienti
Camera	15,21	2,80	N	Sufficienti
Camera	14,00	2,80	S	Sufficienti
Bagno	5,96	2,80	E	Sufficienti
Vano scala	13,34	var.	O	Sufficienti
Centrale termica	5,70	Var.	-	Sufficienti
Totale sup. piano terra	100,88			

Locali al primo piano	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Disimpegni	19,93	3,00	-	Mediocri
Soggiorno	21,92	3,00	N-O	Mediocri
Cucina	16,20	3,00	N	Mediocri
Camera	12,09	3,00	SE	Mediocri
Ripostiglio	1,66	3,00	-	Mediocri
Bagno	5,40	3,00	E	Mediocri
Ripostiglio	5,20	3,00	S	Mediocri
Ripostiglio	5,07	3,00	S	Mediocri
Balconi	19,43	-	-	Mediocri
Vano scala	9,78	var.	O	Mediocri
Totale sup. primo piano	116,68			

Locali al sotto tetto	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ripostiglio	38,15	var.	O	Mediocri
Ripostiglio	18,36	var.		Mediocri
Ripostiglio	4,80	var.	E	Mediocri
Bagno	6,60	var.	E	Mediocri
Vano scala	3,70	var.	-	Mediocri
Totale sup. ST	71,61			
TOTALE	289,17			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi
Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

8/10

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*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Ospedaletto, frazione del Comune di Coriano; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia edilizia industriale e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato risale alla metà degli anni '60 ed è stato realizzato con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione, che però presentano uno stato di manutenzione che richiede una ristrutturazione (in particolar modo con riferimento agli impianti e alla tinteggiatura esterna del fabbricato).

La metratura dell'immobile in questo periodo storico non favorisce la sua commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona suburbana/frazioni per il Comune di Coriano valori medi compresi tra 1.300,00 e 1.900,00 €/m². Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito (tipologia edilizia, grande metratura) e di demerito del bene (necessità di ristrutturazione e ripristino dello stato legittimo), si assumerà per la stima il valore di **1.350,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi**A. Villetta**

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 piano terra	94,11	€ 1.350,00	€ 127.048,50
Superficie abitativa piano primo	110,45	€ 1.350,00	€ 149.107,50
Balconi	5,83	€ 1.350,00	€ 7.870,50
Sottotetto con h>1,50 m	14,19	€ 1.350,00	€ 19.156,50
Sottotetto con h<1,50 m	0,00	€ 1.350,00	€ 0,00
Vano scale	15,05	€ 1.350,00	€ 20.317,50
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	24,34	€ 1.350,00	€ 32.859,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	10,17	€ 1.350,00	€ 13.729,50
Autorimessa abusiva (*)	0,00	€ 1.350,00	€ 0,00
			€ 370.089,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Notaio Ortolani Luigi

Perito: Ing. Fabbri Gian Luca

9/10

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	274,14	€ 1.350,00	€ 370.089,00
			€ 370.089,00

- Valore corpo:	€ 370.089,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 370.089,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 370.089,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta	€ 370.089,00	€ 370.089,00

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%)

€ 37.008,90

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 333.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/12/2024
Codice documento: E118-2024-00059-001

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;
5. titolo di provenienza;
6. attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Il perito

Ing. Gian Luca Fabbri
(documento firmato digitalmente)