TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **00060/24**

Giudice D.ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario notaio **Stefano Ripa**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forli al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Santarcangelo di Romagna (Rimini) via Guido Rossa 18
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in via Guido Rossa n. 18, all'interno di edificio condominiale, nel comune di Santarcangelo di Romagna (Rimini), l'accesso avviene tramite corsia pedonale da via Galliadi.

L'appartamento (monolocale), posto al piano primo e secondo (sottotetto), int. 3, risulta così composto:

monolocale al P1 costituito da ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, bagno con anti, due balconi con loggia; al piano sottotetto ripostigli utilizzati come camera e bagno al momento del sopralluogo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 51 m² al piano primo, di circa 60 m² al piano secondo (sottotetto con altezza variabile da 0,96 a 2,84) oltre a balconi di circa 14 m² e al PS1 autorimessa di circa 18 m².

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 20 particella 2323, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 589 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 20 mappale 2323 subalterno 6 categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale netta 87 m² posto al piano 1-2, rendita: € 371,85.

Confini: sub 7, sub 5 e sub 18 (BCNC vano scala) salvo diversi e come in fatto;

- fabbricati: foglio 20 mappale 2323 subalterno 12 categoria C/6, classe 2, superficie 19 m² posto al piano S1, rendita: € 34,71.

Confini: sub 11, sub 17 (BCNC scivolo e area manovra) salvo diversi e come in fatto.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, le planimetrie catastali (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO: L'esecutata risulta di stato civile libero. *Vedi allegato n 5.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale, mista (commerciale e residenziale) a traffico limitato e buona dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	scuole infanzia e primaria (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono), farmacia (buono), verde pubblico (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Savignano sul Rubicone le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Santarcangelo, Rocche e Castelli della Valmarecchia.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,2 km), ferrovia (1,5 km), autostrada (5 km), aeroporto (16 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è risultato al momento dell'accesso nella disponibilità dell'esecutata senza titolo.

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: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: atto unilaterale d'obbligo* edilizio a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Rimini - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 febbraio 2006 all'art. 2166, rettificato con altro atto d'obbligo edilizio sempre a favore del comune di Santarcangelo di Romagna in data 04/03/2006 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Rimini - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 2006 all'art. 3383. In particolare si evidenziano le seguenti clausole: obbligo di mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa privata della porzione di fabbricato, posta al piano interrato; i parcheggi non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari abitative alle quali sono legati da vincolo pertinenziale.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX** con sede in Milano, codice fiscale **XXX** (*domicilio ipotecario eletto in via Arbe 49, Milano*) **contro XXX**, iscritta a Rimini in data 22/06/2012 Reg. Gen. 8627 Reg. Part. 1356;
importo ipoteca: € 360.000,00
importo capitale: € 180.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX** con sede in Milano (MI), codice fiscale 11241140158, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 30/01/2023 rep. n. 4161/2022 trascritto a Rimini in data 10/06/2024 Reg. Gen. 8337 e Reg. Part. 6083.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati. :

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria art.1356	€ 360.000,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 6083			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

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

L'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 09/01/25, è allegato al numero 3.

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

4.3.1. Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni;
2. differente altezza nell'autorimessa al PS1;
3. differenza nelle altezze al piano P2 (sottotetto);
4. realizzazione di bagno e differente disposizione interna al P2.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna è emerso che le difformità di cui ai punti 1 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive. Riguardo le difformità relativamente ai punti 3-4, occorrerà prevedere pratica edilizia in sanatoria (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti art.20 bis RUE) preventivando un costo di circa € 10.000,00. Anche le difformità di cui al punto 2 potranno essere sanate con la pratica in sanatoria di cui sopra. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia, anche alla luce delle ultime novità normative.

Conformità catastale:

4.3.2. Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto. Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali occorre preventivare una spesa omnicomprensiva pari a € 800,00 (sub 6 e sub 12).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 340,34.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: *nessuno*;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *nessuno*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX, nata il 31/12/1975 in Russia (EE) proprietaria dal 20/06/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio – Di Nardo Pietro in data 20/06/2012 ai nn. 802/571 trascritto a Rimini in data 22/06/2012 all'art.5705.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 14/12/2002 al 20/06/2012 **XXX & C. S.n.c.** con sede in Rimini, proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 20 particella 337 sub.1 e sub 2) in forza di atto di compravendita a firma di notaio Pennino Giannantonio in data 14/12/2002 rep. N. 31032 e trascritto a Rimini il 13/01/2003 all'art. 406.

*Si segnala atto di trasformazione di società del 29/05/2003 n. rep. 68674 notaio Del Gaudio Antnio sede di Rimini, trascritto il 04/06/2003 all'art. 5509 da **XXX. snc** in **XXX società a responsabilità limitata**.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Permesso di Costruire n. 041/05 del 22/07/2005 con provvedimento di diniego del 12/09/2005 in seguito a parere contrario della conferenza dei servizi nella seduta del 08/09/2005.

P.E. n. 052/05 del 14/10/2005 Permesso di Costruire n 7 del 23/03/2006

P.E. DIA 87/2006 del 07/04/2006 in variante al PC 7/06 prot 6969.

P.E. DIA 17/2008 del 18/01/2008 in variante prot. 1105.

P.E. 163/AL/2012 CIL per manutenzione straordinaria.

Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n 16/CC/2008 del 18/02/2008 rilasciata in conformità al progetto in PdC n 7/06 del e varianti DIA del 07/04/2006 e DIA del 18/01/2008.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in via Guido Rossa n. 18, all'interno di edificio condominiale, nel comune di Santarcangelo di Romagna (Rimini).

L'appartamento (monocale), posto al piano primo e secondo (sottotetto), int. 3, risulta così composto:

monocale al P1 costituito da ingresso con soggiorno/pranzo e angolo cottura, bagno con anti, due balconi con loggia; al piano sottotetto, raggiungibile con scala a chiocciola interna, ripostigli utilizzati come camera e bagno al momento del sopralluogo. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 51 m² al piano primo, di circa 60 m² al piano secondo (sottotetto con altezza variabile da 0,96 a 2,84) oltre a balconi di circa 14 m² e al PS1 autorimessa di circa 18 m².

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 20 particella 2323, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 589 m².

L'edificio attuale è stato edificato a partire dal 2005 e ultimo intervento edilizio nel 2012. L'altezza interna è 2,70 al P1; variabile da 0,96 a 2,84 m al P2(sottotetto).

Destinazione urbanistica:

Il RUE, Variante specifica n. 3 al Rue, approvata con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 30 settembre 2021, è stata pubblicata sul BUR n. 307 del 27 ottobre 2021, fa ricadere l'edificio negli ambiti urbani "AUC2 ambiti urbani consolidati del capoluogo (art.19-20-20bis)".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa al P1 (soggiorno con ang cottura, bagno)	Sup. reale lorda	51,80	1	51,80
Balconi con loggia al P1	Sup. reale lorda	13,78	0,25	3,45
Ripostigli al P2 sottotetto (h>1,50m)	Sup. reale lorda	51,2	0,50	25,60
Ripostigli al P2 sottotetto (h<1,50 m)	Sup. reale lorda	12,00	0,25	3,00
Autorimessa al PS1	Sup. reale lorda	18,60	0,5	9,30
	Sup. reale lorda	147,38		93,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile
Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno con vetrocamera; protezione con persiane in legno; al P2 presenza anche di lucernaio tipo velux; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: in parte a battente ed in parte scorrevoli; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone. Presenza di isolamento a cappotto.
Pavim. Interna: materiale: al P1 pavimentazione continua in resina grigia; al P2 pavimentazione in legno; condizioni: buone; nel bagno: piastrelle di ceramica; condizioni buone.
Portone di ingresso: tipologia: blindato con anta singola a battente; materiale: finitura in legno; condizioni: buone.

Impianti

Citofonico: presente: videocitofono; condizioni: buone.
Ascensore: assente.
Condizionamento: presente, 1 split interno marca Daikin con corpo macchina esterno.
Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità;
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: dichiarazione di conformità contenuta nella richiesta di CCEA.
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: dichiarazione di conformità contenuta nella richiesta di CCEA.
Termico: tipologia: impianto autonomo con caldaia murale marca Baxi modello Luna In 240 da incasso installata sul balcone; termostato d'ambiente posizionato nella zona ingresso, marca Baxi; sistema con radiatori in metallo; condizioni: buone; conformità: dichiarazione di conformità contenuta nella richiesta di CCEA.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A :

piano S1	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
autorimessa	14,58	2,21		buone
<i>totale PS1</i>	<i>14,58</i>			
piano 1				
monolocale	32,62	2,71	NE-NO	buone
vano scala interno	1,97			buone
bagno	3,63	2,5	NO	buone
anti	2,86	2,5	NO	buone
balcone con loggia	6,06		NE	buone
balcone con loggia	7,72		NO	buone
<i>totale P1</i>	<i>41,08</i>			
piano 2 (sottotetto)				
ripostigli h > 1,50 m	45,19	1,50-2,84	NE-NO	buone
ripostigli h < 1,50 m	8,69	1,16-1,50		buone
<i>totale P2</i>	<i>53,88</i>			
totale	109,54			

Classe energetica dell'unità rif punto A: L'unità immobiliare oggetto di perizia risultava priva di attestato di prestazione energetica, si è dato inizio alla sua redazione che risulta tuttora in corso. Sarà cura del sottoscritto fornire i dati non appena conclusa la redazione dell'APE.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una ripresa delle compravendite con un andamento dei valori senza consistenti incrementi se non addirittura in leggero calo. La vicinanza del centro storico unitamente alla buona qualità degli edifici residenziali limitrofi costituiscono una condizione di merito. L'OMI riporta, nel primo semestre 2024, per la zona corona urbana valori compresi tra € 1.900,00 e € 2.650,00 al mq. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in fascia media) compresi tra un minimo di € 1.582,00 e un massimo di € 2.496,00 collocando il valore medio a € 2.039,00. E' stata reperita una recente compravendita che ha avuto ad oggetto un appartamento sito nelle stesso stabile in trattazione risalente al luglio 2024 (art.7782 del 18/07/2024). Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di cinquecento metri nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori che si collocano in una forbice compresa tra i 2600 e i 2900 euro al metro quadrato. Considerate le sue caratteristiche costruttive, le finiture e le condizioni generali del bene, si ritiene congruo assegnare il valore di € 2.750,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Santarcangelo di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2024 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Superficie abitativa al P1 (soggiorno con ang cottura, bagno)	51,80	€ 2.750,00	€ 142.450,00
Balconi con loggia al P1	3,45	€ 2.750,00	€ 9.487,50
Ripostigli al P2 sottotetto (h>1,50m)	25,60	€ 2.750,00	€ 70.400,00
Ripostigli al P2 sottotetto (h<1,50 m)	3,00	€ 2.750,00	€ 8.250,00
Autorimessa al PS1	9,30	€ 2.750,00	€ 25.575,00
Totale	93,15		€ 256.162,50

-Valore corpo:	€ 256.162,50
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 256.162,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 256.162,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con autorimessa	93,15	€ 256.162,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione€ 10.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi occulti :

€ 24.616,25

Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 221.000,00

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

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1 Visure, planimetrie e Edm
3. documentazione conservatoria
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.
4. documentazione urbanistico – edilizia
5. Altra documentazione (Documenti stato civile, Atto provenienza)

Data 09/01/2025

il perito
dott. Guidi Cristian

Giudice D.ssa. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: notaio Stefano Ripa
Perito: Dott. Cristian Guidi

11 di 11