

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :

SOLUTION BANK S.P.A.

contro:

XXXXX

N. Gen. Rep. **83/20**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Kristel Torri

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17
cellulare: 3406029753
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com
pec: andrea.rivola@geopec.it*

Gemmano (RN), Via Pedaneta n°55
Lotto uno (rudere residenziale con fienile e terreni limitrofi)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di rudere a destinazione residenziale/agricola sita nel Comune di Gemmano, località Pedaneta, Via Pedaneta n° 55;**

L'unità abitativa in oggetto risulta composto come segue:

al piano primo da ampio soggiorno, 3 camere, disimpegno e un bagno, oltre due terrazzi

al piano terra da due cantine e un ripostiglio

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 225,00 oltre circa mq. 850,00 di corte esterna;

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione catastale

XXXX
XXXX

Foglio 7, Particella 7, Sub 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 144,00 mq., Rendita 488,05 €.

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa al piano terra, sita nel Comune di Gemmano, località Pedaneta, Via Pedaneta n° 55;

Il locale di risulta composto come segue:

autorimessa di mq. 25,00;

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione catastale:

XXXX
XXXX

Foglio 7, Particella 7, Sub 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 28 mq., Superficie Catastale 35,00 mq., Rendita 89,66 €.

C. Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa al piano terra, sita nel Comune di Gemmano, località Pedaneta, Via Pedaneta n° 55;

Il locale di risulta composto come segue:

autorimessa di mq. 25,00;

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione catastale:

XXXX
XXXX

Foglio 7, Particella 7, Sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 39 mq., Superficie Catastale 47,00 mq., Rendita 124,88 €.

D. Piena proprietà per la quota di 1/2 di fienile al piano terra, sita nel Comune di Gemmano, località Pedaneta, Via Pedaneta n° 55;

Il locale di risulta composto come segue:

fienile di mq. 80,00;

Identificato al Catasto Fabbricati:
intestazione catastale:

XXXX
XXXX

Foglio 7, Particella 7, Sub 2, Categoria D/10, Rendita 240,00 €.

E. Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreni limitrofi all'abitazione principale, siti nel Comune di Gemmano, località Pedaneta;

Identificati al Catasto Terreni come di seguito:
intestazione catastale:

XXXX
XXXX

- Foglio 6, Particella 43, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 12130 mq., Reddito Domenicale 46,98 €, Reddito Agricolo 50,12 €;
- Foglio 7, Particella 5, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 2366 mq., Reddito Domenicale 9,16 €, Reddito Agricolo 9,78 €;
- Foglio 7, Particella 6, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 30843 mq., Reddito Domenicale 223,01 €, Reddito Agricolo 159,29 €;
- Foglio 7, Particella 8, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 6166 mq., Reddito Domenicale 36,62 €, Reddito Agricolo 28,66 €;

I terreni non sono interclusi e risultano facilmente accessibili dalla strada.

Confini:

- a nord/est confina con terreni in aderenza identificati alle particella 295, 1 e 2 di proprietà dei sig. XXXX
- est confina con terreni in aderenza identificato con la particella 419 del sig. XXXX;
- a sud confina con terreni in aderenza identificato con la particella 8 del XXXX
- a ovest confina con il Torrente Conca;

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :
visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

La debitrice XXXX risulta essere sposata con XXXX, in regime di comunione dei beni.

La documentazione anagrafica è allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona periferica del Comune di Gemmano, in Via Pedaneta n. 55, la viabilità è caratterizzata da un traffico scarso sia nella stagione estiva sia in quella invernale

Servizi della zona:

negozi (scarso), farmacie (scarso), ristoranti (buono) hotel (scarso), ospedale (scarso).

Opere di urbanizzazione

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: il Comune di Gемmano, Aziende Agricole e Agriturismi tipici della zona, le località Villa, Taverna, Tribio e Santa Maria del Piano

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 18/02/2022 i fabbricati principali risultavano liberi, in evidente stato di abbandono, mentre relativamente ai terreni, risulta un contratto di affitto stipulato in data 06/12/2018 della durata di 5 anni con decorrenza dal 01/01/2019 e rilascio automatico al 31/12/2023 senza alcuna preventiva disdetta per un canone annuo di 1600,00 € da versarsi entro il 31 dicembre di ogni anno a partire dal 2019.

Il contratto si risolverà prima della scadenza contrattuale pattuita, previa raccolta dei frutti pendenti. La risoluzione parziale comporterà la riduzione proporzionale del canone d'affitto.

Atto registrato il 01/02/2019 n 400, denuncia annuale riepilogativa legge 28/12/1998 n 448 art. 7

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.
00

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA ora SOLUTION BANK SPA con sede in Forlì**, iscritta a Rimini il 28/07/2014 ai n. 1584, 10029 a firma del Tribunale di Rimini rep. 1178 del 29/05/2014;

importo ipoteca: 300.000,00 euro

importo capitale: 300.000,00 euro

Iscrizione giudiziale (Attiva) favore di **SITIE GREENPLANT SRL con sede in Ferrara**, iscritta a Rimini il 13/05/2019 ai nn. 1103, 7006 a firma del Tribunale di Modena rep 93766/2016 del 24/02/2017;

importo ipoteca: 20.000,00 euro

importo capitale: 16.600,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **SOLUTION BANK S.P.A.** con sede a Forlì (FC), cod. fisc. 03374640401 contro XXXX, firma di Tribunale di Rimini Rep. n. 938 del 25/05/2020, trascritto in data 15/06/2020 ai nn. 6126/4106

4.2.3. Altre trascrizioni:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA ora SOLUTION BANK SPA con sede in Forlì** a firma di Tribunale di Rimini trascritto in data 07/12/2015 ai nn. 9551/15282, Rep. 4538 del 20/10/2015

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2682,00 di cui € 2082,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione Giudiziale	€ 300,000,00	€ 1.500,00	€ 94,00	€ 1.594,00
Iscrizione Giudiziale	€ 20.000,00	€ 100,00	€ 94,00	€ 194,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.082,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 2682,00

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 02/03/2022 allegato al presente documento

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 18/02/2022 presso l'immobile oggetto della presente perizia, si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nel 2% delle tolleranze costruttive di seguito descritte:

relativamente al fabbricato principale,

risulta depositata una domanda di condono edilizio, la quale non è stata mai rilasciata dal Comune di Gemmano per carenza di documenti, di conseguenza non si può esprimere un parere sulla conformità edilizia, non avendo a disposizione un elaborato grafico rilasciato dal Comune per effettuare una comparazione con il rilievo eseguito.

Di seguito viene riportata la richiesta di integrazione da parte del Comune di Gemmano:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che attesti la data dell'abuso;
- n 2 marche da bollo da lire 3000,00;
- copia conforme dell'atto di proprietà;
- Elaborati grafici, completi di planimetrie, prospetti e sezioni;
- Estremi dell'atto abilitante (concessione o Licenza edilizia) nel caso di opere eseguite in difformità dallo stesso;
- estratto di PRG;
- certificato di idoneità statica;

tale documentazione doveva essere integrata entro centoventi giorni dalla notifica, ed era necessaria per determinare l'importo dell'oblazione da versare nel caso il Comune avesse espresso parere favorevole alla sanatoria degli abusi. In questo caso, non essendo presente una licenza edilizia antecedente al condono, non si può garantire che la volumetria edificata sia legittima, infatti da una verifica storica presso le mappe di impianto emerge che solo una porzione del fabbricato sia di carattere storico, mentre non sono emersi documentazioni tali da dimostrare che la porzione di fabbricato sul fronte (garage, identificato al sub 2) sia stata edificata con una licenza edilizia, di conseguenza non avendo gli strumenti per dimostrare che sia stata realizzata nel periodo storico ante 1967, detta volumetria non verrà considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Inoltre sono state costruite delle superfetazioni esterne, in pessimo stato manutentivo che dovranno essere rimosse e smaltite presso una discarica autorizzata

relativamente al fabbricato accessorio (fienile), risulta rilasciata una licenza di costruzione, la quale ne legittima la sua realizzazione, da una comparazione dell'elaborato grafico con il rilievo eseguito è stata riscontrata, una maggiore altezza del fabbricato ed un posizionamento difforme rispetto al lotto.

relativamente ai terreni non essendo presenti i termini di confine materializzati sul posto, quali picchetti e recinzioni, non risulta possibile verificare se il dimensionamento del lotto corrisponde a quando indicato sulle visure catastali, per meglio capire il confine stimato, si allegano alla presente perizia alcuni stralci fotografici satellitari, sovrapposti alla mappa catastale.

Si prevede un deprezzamento data la criticità della situazione urbanistica, pari al 15% del valore, corrispondente a circa € 20.000,00, non si garantisce essere una spesa precisa, in quanto le situazioni di cui sopra, seppur sono state descritte in maniera dettagliata, essendo frutto di un confronto con l'ufficio tecnico del Comune di competenza, non possono fornire dati precisi e di fatto dovranno essere riverificate dal tecnico incaricato dagli acquirenti alla presentazione della pratica di Sanatoria. Non risulta infatti possibile garantire un responso assolutamente preciso, se non previa istruttoria della pratica da parte del Comune di competenza e non si garantisce la sanabilità degli abusi.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che risultano delle difformità catastali che influiscono sulla variazione della rendita catastale.

Di seguito si descrivono le variazioni catastali e le spese necessarie per il deposito delle stesse:

- tipo mappale per corretto inserimento in mappa al catasto terreni del fabbricato, comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 2'000,00;
- variazione planimetrica al catasto fabbricati del sub 4, in quanto attualmente non risulta conforme allo stato dei luoghi, comprensivo di competenze e diritti di segreteria catastali pari a Euro 350,00;

Totale comprensivo di competenze e diritti catastali pari a Euro 2'350,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese amministratore

Non risulta presente l'amministratore

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

Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non presenti

Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente:

Non presenti

Nb: quanto sopra descritto relativamente alle spese è stato dichiarato dall'occupante in fase di sopralluogo, non è stato possibile verificarne la veridicità, non essendo stato nominato un amministratore condominiale.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

XXXX Proprietà per 1/2;

XXXX Proprietà per 1/2;

risultano essere comproprietaria ad oggi in forza di **SUCCESSIONE** della sig.ra XXXX defunta senza testamento il 29/04/2007, dichiarazione presentata a Rimini il 03/08/2009 classificata al n 26, Vol 115 trascritta a Rimini il 02/04/2009 al n. 3543;

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX Proprietà per 1/3;

XXXX Proprietà per 1/3;

XXXX Proprietà per 1/3;

Risultavano essere comproprietarie dal 09/09/2000 al 29/04/2007 in forza di **SUCCESSIONE** del sig. XXXX, defunto senza testamento il 09/09/2000, dichiarazione presentata a Rimini il 08/03/2001 classificata al n 60, Vol 33 trascritta a Rimini il 14/03/2003 al n. 3478;

quindi risultavano proprietarie ultraventennali,

7 PRATICHE EDILIZIE:

fabbricato ante 1967

Domanda di Costruzione n. 39/82

pratica edilizia 21/82

protocollo 447

Ditta: XXXX

Immobile sito in: Via Pedaneta

Oggetto: Progetto di costruzione di fienile agricolo;

Domanda di Condonò Edilizio Legge 47/1985

protocollo 4223

pratica n 45/86

Ditta: XXXX

Immobile sito in: Via Pedaneta

tale sanatoria non è mai stata rilasciata per carenza di documentazione

Art. 26 legge 1985

n 1/85

realizzazione di bagno interno

Descrizione **rudere residenziale con fienile e terreni limitrofi**

Proprietà per la quota di 1/2 di abitazione (rudere) con fienile e terreni limitrofi a destinazione residenziale e agricola sito nel Comune di Gemmano, Via Pedaneta.

Il fabbricato in questione si tratta di un rudere abbandonato che si sviluppa su due piani fuori terra, privo di impianti e di allaccio alla fornitura del Gas, oltre a locali accessori anch'essi in pessimo stato manutentivo.

Alla data del sopralluogo, si è potuto evincere uno stato di degrado avanzato, tale da comprometterne la sua utilizzabilità, se non previa ristrutturazione totale e conseguente adeguamento statico e sismico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A – Appartamento identificato al sub 4				
PIANO TERRA				
cantina	sup. reale lorda	43,02	0,30	12,91
ripostiglio	sup. reale lorda	47,88	0,30	14,36
rip esterno	non verificabile la legittimità			non valutata
PIANO PRIMO				
tinello	sup. reale lorda	24,58	1,00	24,58
disimpegno	sup. reale lorda	2,48	1,00	2,48
camera	sup. reale lorda	18,27	1,00	18,27
camera	sup. reale lorda	18,21	1,00	18,21
camera	sup. reale lorda	23,99	1,00	23,99
bagno	sup. reale lorda	5,62	1,00	5,62
terrazzo	sup. reale lorda	40,95	0,50	20,48
terrazzo copertura sub 2	non verificabile la legittimità			non valutata
corte esterna	sup. rimanente	850,00	0,02	17,00
B – Autorimessa identificata al sub 3				
PIANO TERRA				
autorimessa	sup. reale lorda	26,45	0,30	7,94
C – Autorimessa identificata al sub 2				
PIANO TERRA				
autorimessa	non verificabile la legittimità			non valutata
D – Fienile agricolo identificato al sub 5				
PIANO TERRA				
fienile	sup. reale lorda	80,00	0,25	20,00
E Terreni agricoli				
terreni	sup. catastale	51505,00		calcolati a parte
TOTALE FABBRICATI				185,83

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 274 del 11/11/2004 l'immobile e i terreni sono identificati nella zona E2 – Aree agricole in contesti di interesse ambientale con la sottocategoria Zona E2b – Aree di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua con le prescrizioni di cui agli artt. 23, 24, 25 e 26 delle Norme

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Materiale: muratura portante, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno legno singolo
condizioni: scarse

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: scarse

Pavim. Interna: Materiale: pavimento in cotto/ceramica, condizioni: scarse

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

10 di 25

Rivestimento:

ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse

Portone di ingresso:

tipologia: anta a battente, condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico:

tipologia: assente

Gas:

tipologia: assente

Elettrico:

tipologia: non funzionante

Fognatura:

recapito: non verificabile.

Idrico:

tipologia: non funzionante, alimentazione dal pozzo

Termico:

assente

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.

Destinazione	Parametro	condizioni
A – Appartamento identificato al sub 4		
PIANO TERRA		
cantina	sup. reale lorda	scarse
ripostiglio	sup. reale lorda	scarse
rip esterno	non verificabile la legittimità	scarse
PIANO PRIMO		
tinello	sup. reale lorda	scarse
disimpegno	sup. reale lorda	scarse
camera	sup. reale lorda	scarse
camera	sup. reale lorda	scarse
camera	sup. reale lorda	scarse
bagno	sup. reale lorda	scarse
terrazzo	sup. reale lorda	scarse
terrazzo copertura sub 2	non verificabile la legittimità	scarse
corte	sup. catastale	scarse
B – Autorimessa identificata al sub 3		
PIANO TERRA		
autorimessa	sup. reale lorda	scarse
C – Autorimessa identificata al sub 2		
PIANO TERRA		
autorimessa	non verificabile la legittimità	scarse
D – Fienile agricolo identificato al sub 5		
PIANO TERRA		
fienile	sup. reale lorda	sufficienti
E Terreni agricoli		
terreni	sup. catastale	discrete

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 precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato corrisponde a circa € 700,00 al mq per il fabbricato e € 1,70 al mq per i terreni. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Gemmano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gemmano

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

Destinazione	Valore equivalente	valore unitario	valore complessivo
A – Appartamento identificato al sub 4			
PIANO TERRA			
cantina	12,91	700,00	9034,20
ripostiglio	14,36	700,00	10054,80
rip esterno	non valutata		
PIANO PRIMO			
tinello	24,58	700,00	17206,00
disimpegno	2,48	700,00	1736,00
camera	18,27	700,00	12789,00
camera	18,21	700,00	12747,00
camera	23,99	700,00	16793,00
bagno	5,62	700,00	3934,00
terrazzo	20,48	700,00	14332,50
terrazzo copertura sub 2	non valutata		
corte esterna	17,00	700,00	11900,00
B – Autorimessa identificata al sub 3			
PIANO TERRA			
autorimessa	7,94	700,00	5554,50
C – Autorimessa identificata al sub 2			
PIANO TERRA			
autorimessa	non valutata		
D – Fienile agricolo identificato al sub 5			
PIANO TERRA			
fienile	€ 20,00	700,00	14000,00
E Terreni agricoli			
terreni	€ 51.505,00	1,70	87558,50
TOTALE			217639,5

- Valore corpo:

€ 217.639,50

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero:

€ 217.639,50

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 217.639,50

Riepilogo :

Immobile	Valore i
fabbricati	€ 130.081,00
terreni	€ 87.558,50
Totale	€ 217.639,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per ripristini, pratiche edilizie stimate

€ 20000,00

Riduzione del valore del 10% 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 21.763,95

Detrazione per contratto di affitto sui terreni 15% del valore dei terreni
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

€ 13.133,78

8.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato

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

€ 162.000,00

Prezzo di ½ quota pignorata

€ 81.000,00

Relazione lotto unico creata in data 04/03/2022
Codice documento: rge 83-2020

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documentazione anagrafica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Regolamento Edilizio Urbano;
- 6 – Documentazione fotografica e APE (in corso di redazione)

Il perito
Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

15 di 25

Rimini (RN), Via del Platano n°2
Lotto due (appartamento con autorimessa)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento con autorimessa sito nel Comune di Rimini, Via del Platano n° 2;**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione in oggetto è posta al piano primo di un fabbricato formato da quattro piani fuori terra.

L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala ad uso comune, ed è costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un corridoio. La costruzione del fabbricato risale ai primi anni '60.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 95,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:
intestazione catastale

XXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX;

XXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX;

Foglio 95, Particella 93, Sub 5, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 86,00 mq., Rendita 365,14 €.

si precisa che il fabbricato è privo di ascensore

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa al piano terra, sita nel Comune di Rimini, Via del Platano n° 2;

Il locale di risulta composto come segue:

autorimessa di **mq.19,00;**

Identificato al Catasto Fabbricati:
intestazione catastale:

XXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX;

XXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX;

Foglio 95, Particella 93, Sub 11, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq., Superficie Catastale 14,00 mq., Rendita 98,33 €.

in riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :

visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

La debitrice XXXX risulta essere sposata con XXXX, in regime di comunione dei beni.

La documentazione anagrafica è allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona centrale del Comune di Rimini, a pochi km dal centro storico, la viabilità è caratterizzata da un traffico scarso sia nella stagione estiva sia in quella invernale

Servizi della zona:

negozi (buono), farmacie (buono), ristoranti (buono) hotel (scarso), ospedale (sufficiente).

Opere di urbanizzazione

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono: il Centro storico il parco XXV Aprile comunemente chiamato parco Marecchia e il parco Giovanni Paolo Secondo, comunemente chiamato parco della Cava.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 10/03/2022 Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare ad uso abitazione risulta essere occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.
00

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA ora SOLUTION BANK SPA con sede in Forlì** . iscritta a Rimini il 28/07/2014 al n. 1584;
importo ipoteca: 300.000,00 euro

Iscrizione giudiziale (Attiva) favore di **SITIE GREENPLANT SRL con sede in Ferrara** . iscritta a Rimini il 13/05/2019 al n. 1103;
importo ipoteca: 20.000,00 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **SOLUTION BANK S.P.A.** con sede a Forlì (FC), cod. fisc. 03374640401 contro XXXXa firma di Tribunale di Rimini Rep. n. 938 del 25/05/2020, trascritto in data 15/06/2020 ai nn. 6126/4106

osservazioni:

si precisa che nella nota di trascrizione del suddetto pignoramento trascritto ,
stata indicata nel quadro D come proprietaria per 1/1 in comunione dei beni, anziché per la quota di ½ in comunione dei beni.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **CREDITO DI ROMAGNA SPA ora SOLUTION BANK SPA con sede in Forlì** a firma di Tribunale di Rimini trascritto in data 07/12/2015 ai nn. 9551/15282

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2682,00 di cui € 2082,00 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione Giudiziale	€ 300,000,00	€ 1.500,00	€ 94,00	€ 1.594,00
Iscrizione Giudiziale	€ 20.000,00	€ 100,00	€ 94,00	€ 194,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.082,00
onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 2682,00

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 02/03/2022 allegato al presente documento

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non conforme

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 10/03/2022 presso l'immobile oggetto della presente perizia, si evidenzia che sono state riscontrate alcune difformità che non rientrano nel 2% delle tolleranze costruttive di seguito descritte:

relativamente all'appartamento è stato riscontrato un differente dimensionamento di alcuni vani interni, e una porta su parete portante risulta traslata rispetto l'ultimo elaborato comunale.

relativamente al garage è stato riscontrato un differente dimensionamento del vano, precisamente risulta largo mt 3,49, contro mt 3,15 indicati sull'elaborato comunale.

Si prevede una spesa complessiva di Sanatorie ed eventuali ripristini di circa 10.000,00 €, tra spese tecniche, diritti comunali e sanzioni.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

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 all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi

4.3.2. Conformità catastale: conforme

Dal punto di vista catastale le difformità precedentemente citate non incidono in modo sostanziale sulla rendita in quanto si tratta di piccole variazioni dimensionali. Si ritiene pertanto non aggiornare le planimetrie catastali.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese amministratore

Non verificabile

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

Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non presenti

Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente:

Non presenti

Nb: quanto sopra descritto reattivamente alle spese è stato dichiarato dall'occupante in fase di sopralluogo, non è stato possibile verificarne la veridicità, non essendo stato nominato un amministratore condominiale.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX;
XXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX;

risultano essere comproprietaria ultra-ventennali con atto di compravendita del 18/12/1986 ad oggi a firma di Notaio Guastamacchia Domenico in data 18/12/1986 ai nn. 13067/931 trascritto in data 22/01/1987 nn. 814/704.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX Proprietà per 1/3;
XXXX Proprietà per 1/3;
XXXX Proprietà per 1/3;

Risultavano essere comproprietarie dal 09/09/2000 al 29/04/2007 in forza di **SUCCESSIONE** del sig. XXXX, defunto senza testamento il 09/09/2000, dichiarazione presentata a Rimini il 08/03/2001 classificata al n. 60, Vol 33 trascritta a Rimini il 14/03/2003 al n. 3478;

7 PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 462/62

Domanda di Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione rilasciata in data 22/03/1962 - n. 462

Concessione Edilizia in Sanatoria intestata a XXXX.

Concessione rilasciata in data 10/04/2008 - n. prot. 64240, Sanatoria n. 21634.

Tale Sanatoria è priva della dichiarazione di abitabilità.

Descrizione Appartamento con autorimessa

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento e garage siti a Rimini (Rimini) Via del Platano n. 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A – Appartamento				
PIANO TERRA				
cucina	sup. reale lorda	12,15	1,00	12,15
camera	sup. reale lorda	18,47	1,00	18,47
camera	sup. reale lorda	16,15	1,00	16,15
pranzo	sup. reale lorda	19,53	1,00	19,53
disimpegno	sup. reale lorda	3,31	1,00	3,31
ingresso	sup. reale lorda	8,52	1,00	8,52
bagno	sup. reale lorda	5,62	1,00	5,62
balcone	sup. reale lorda	6,72	0,50	3,36
balcone	sup. reale lorda	4,04	0,50	2,02
B – Autorimessa				
PIANO TERRA				
autorimessa	sup. reale lorda	18,95	0,50	9,48
TO TALE FABBRICATI				
		113,46		98,61

Destinazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rimini è il R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio). L'immobile ricade nella Tavola 1,7 Ambiti Consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art 53). lo stralcio del RUE viene allegato alla presente relazione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: Materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro camera, con doppio infisso in alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: buone.
tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone

Impianti:

Citofonico: Condizioni sufficiente

Gas: tipologia: sottotraccia, conformità non pervenuta, condizioni: sufficiente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità non pervenuta, condizioni: sufficiente

Fognatura: recapito: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, conformità non pervenuta, condizioni: sufficiente

Termico: Termosifoni in ghisa condizioni: sufficiente

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

Le fotografie sono allegate al presente documento.

Destinazione	Parametro	condizioni
A – Appartamento		
PIANO TERRA		
cucina	sup. reale lorda	sufficiente
camera	sup. reale lorda	sufficiente
camera	sup. reale lorda	sufficiente
pranzo	sup. reale lorda	sufficiente
disimpegno	sup. reale lorda	sufficiente
ingresso	sup. reale lorda	sufficiente
bagno	sup. reale lorda	sufficiente
balcone	sup. reale lorda	sufficiente
balcone	sup. reale lorda	sufficiente
B – Autorimessa		
PIANO TERRA		
autorimessa	sup. reale lorda	sufficiente

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 precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il valore di mercato corrisponde a circa € 2000,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Rimini

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

Destinazione	Valore equivalente	valore unitario	valore complessivo
A – Appartamento			
PIANO TERRA			
cucina	12,15	2000,00	24300,00
camera	18,47	2000,00	36940,00
camera	16,15	2000,00	32300,00
pranzo	19,53	2000,00	39060,00
disimpegno	3,31	2000,00	6620,00
ingresso	8,52	2000,00	17040,00
bagno	5,62	2000,00	11240,00
balcone	3,36	2000,00	6720,00
balcone	2,02	2000,00	4040,00
B – Autorimessa			
PIANO TERRA			
autorimessa	9,48	2000,00	18950,00
TOTALE	98,605		197210

- Valore corpo:	€ 197.210,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 197.210,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 197.210,00

Riepilogo :

ID	Immobile	Valorei
A	appartamento	€ 178.260,00
B	autorimessa	€ 18.950,00
Totale		€ 197.210,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per ripristini, pratiche edilizie stimate

€ 10000,00

Riduzione del valore del 10% 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 19.721,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato

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

€ 168.000,00

Prezzo per ½ quota pignorata

€ 84.000,00

Relazione due unico creata in data 04/03/2022
Codice documento: rge 83-2020

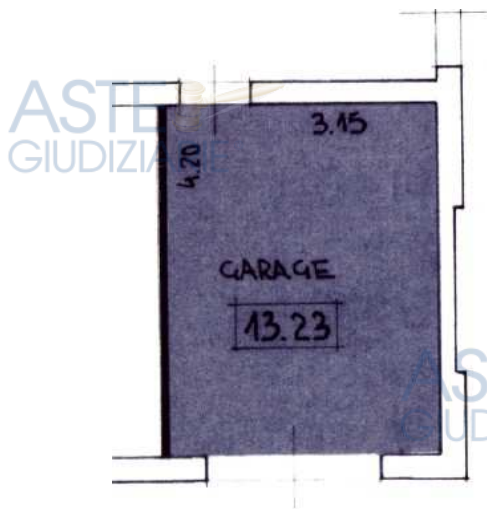
Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documentazione anagrafica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Regolamento Edilizio Urbano;
- 6 – Documentazione fotografica e APE (in corso di redazione)

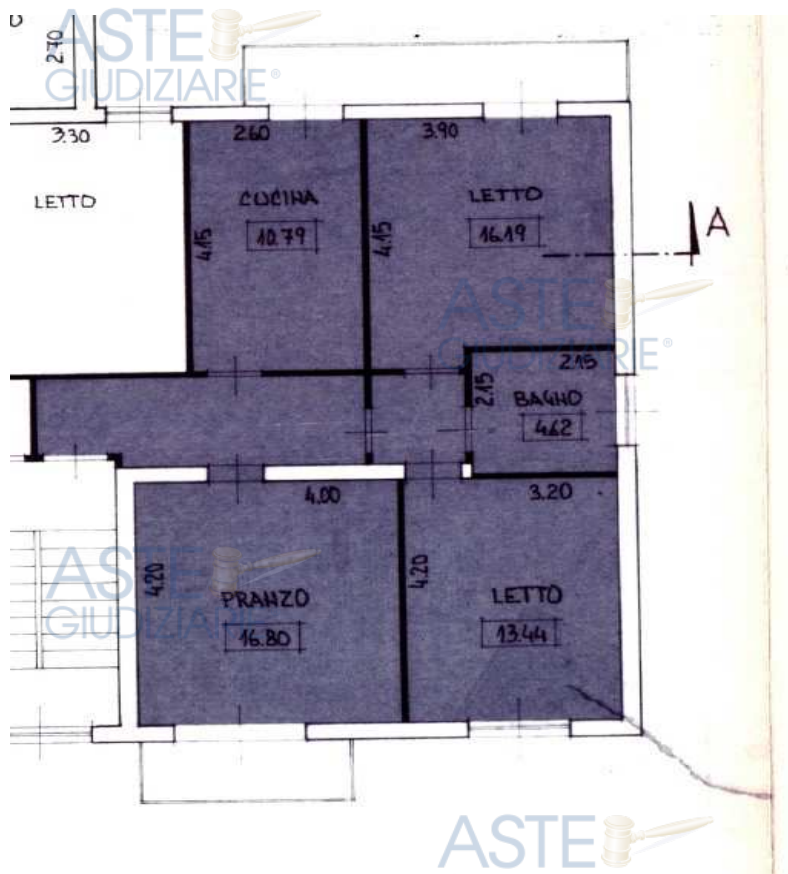
Il perito
Geom. Andrea RivolaGiudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

24 di 25

DI SEGUITO SI RIPORTA L'ALLEGATO 4 (STRALCIO DELL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO COMUNALE)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO