

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **0139/2023**

Giudice Dott.ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Notaio Giorgia Dondi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Coriano n. 303
email: emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

**Beni in Saludecio (RN) Via Santa Maria del Monte n. 1340
Lotto 001 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, site in Comune di Saludecio (RN) fraz. Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte n. 1340 .

Porzioni di fabbricato urbano condominiale, costituite da un appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un ripostiglio, oltre ad un disimpegno. Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile fa parte come individuati dalla legge.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Saludecio:

- intestato a ***** nato a Rimini il 11/08/1982, piena proprietà per 1/1, foglio 3 particella 167 sub 7, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, sup. catastale totale 44 mq (41 mq escluse aree scoperte), posto al piano 1, rendita: € 89,86.
Confini sul piano: parti comuni, sub 6 e 8 salvo altri.

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 06.03.2024.

Il fabbricato principale è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 10.397. Il fabbricato principale è riferito in mappa al Foglio 3, particella 167, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 10.397 area di enti urbani e promiscui. La complessiva superficie catastale scoperta risulta superiore ai cinquemila mq.

Quanto al quesito 1 di cui all'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:

- le visure aggiornate, estratto di mappa, e la planimetrie catastali (allegato 2).
- visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni (allegato 3)
- precedenti edilizi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni, con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 13 Ottobre 2011 N.R.G. 3638/2011, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. L'estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio sono all'allegato 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona periferica nelle vicinanze dell'abitato di Santa Maria del Monte sulla strada provinciale 44 a traffico locale.
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Morciano di Romagna a circa km 5 San Giovanni in Marignano a circa 6,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 15/03/2024 l'immobile è risultato libero nella disponibilità del custode giudiziario. A seguito della richiesta per visura di contratti di locazione inviata dal sottoscritto in data 26/02/2024 prot. 15336/2024, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che la ricerca ha dato esito negativo per contratti o comodati relativi all'immobile in oggetto.

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: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 4.1.5. Servitù: **Nessuno**
- 4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Notaio Bucci Guido Repertorio 57825 del 13/06/2002 a favore di ***** con sede in Roma e con domicilio ipotecario eletto in Roma via V. Veneto 119, contro ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento, iscritta a Rimini in data **20/06/2002** reg. part. **2008** reg. gen. 8458.
importo ipoteca: € 66.000,00
importo capitale: € 33.000,00.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Venturini Pasquale repertorio 58995 del 12/01/2005 con iscrizione del 19/01/2005 - registro particolare 208 registro generale 911

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 483 del 26/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/02/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** contro ***** con atto trascritto a Rimini in data **09/11/2023** al R.P. **12033** e R.G. 17076.

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	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 66 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 04/03/2024 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/03/2024 nell'appartamento al piano primo, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai precedenti edilizi forniti:

- E' stato modificato internamente il monolocale che è diventato un bilocale con ingresso su soggiorno di circa 16 mq un disimpegno di accesso al bagno ed alla camera, di circa 14 mq, ricavata in parte nell'area dell'ex balcone, chiuso con una vetrata mobile.

Per poter sanare la camera realizzata in parte sull'area a balcone si deve verificare se la capacità edificatoria del lotto copre tale ampliamento, tale verifica non è realizzabile dal sottoscritto in quanto riguarda anche tutte le altre unità immobiliari del fabbricato non oggetto di pignoramento.

- E' stata realizzata una finestra delle dimensioni di 110/130 H di fianco al portone di ingresso.
- E' stato realizzato un controsoffitto in cartongesso.

Tali difformità sono sanabile e regolarizzabili mediante: Pratica di SCIA in sanatoria. **Costi di regolarizzazione:** si stima un costo di € 5.000,00 comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali lavori.

N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure e leggi vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia. La verifica è stata effettuata solo per gli immobili oggetto della procedura. Le dimensioni del fabbricato fuori terra e/o delle parti comuni e le distanze dai confini dello stesso non sono state verificate in quanto non oggetto dell'incarico.

4.3.2. Conformità catastale: Non Conforme

Rispetto alla planimetria catastale del 11/02/1982 esistono difformità rilevanti ai fini catastali che incidono sui parametri reddituali, pertanto si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento.

La planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito dei lavori effettuati e della trasformazione in bilocale. Tali difformità, possono essere catastalmente regolarizzate mediante redazione e presentazione di diverse pratiche catastali.

Lo scrivente rimette ogni valutazione sulle eventuali operazioni di aggiornamento catastale al Giudice e, se la S.V. lo riterrà opportuno e lo riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni coadiuvato da un tecnico di fiducia.

Preventivo dei costi necessari (onorari e spese) all'aggiornamento catastale:

Spese imponibili per diritti catastali (DOCFA per 1 U.I.) = € 50.00

Totale Spese imponibili per diritti catastali = € 50.00 + iva e cassa.

Onorari Professionali per elaborazione di:

–redazione di DOCFA;

–quadro dimostrativo.

Totale Onorari Professionali = € 600.00 + iva e cassa.

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

N.B.: Si precisa che la consistenza ed i confini non sono stati oggetto di verifica in quanto non previsti nell'incarico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali (informazioni assunte da Amm.re): **circa € 900,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (informazioni assunte da Amm.re): **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (informazioni assunte da Amm.re) **€ 1.912,96**

Il condominio è amministrato dalla società ***** nella persona di ***** in qualità di legale rappresentante. Copia del regolamento di condominio e dalla comunicazione dell'amministratore sono allegate al numero 5. Le suddette informazioni sono aggiornate al 23/05/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** per i diritti di piena proprietà pari a 1/1, dal 12/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Pasquale Venturini di Urbino Rep. n. 58994 racc. n. 15725, trascritto a Rimini il 19/01/2005 al R.P. 579 e R.G. 910.

6.2 Precedenti proprietari:

***** per il diritto di piena proprietà pari a 1/1, da data antecedente il ventennio al 12/01/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Leone di Morciano di Romagna del 20/09/1991 Rep. n. 29964, trascritto a Rimini il 23/09/1991 al R.P. 5993 e R.G. 8171.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che la ricerca dei titoli edilizi inerenti l'immobile oggetto di perizia è stata eseguita unicamente dal tecnico comunale il quale ha accesso all'archivio informatico dell'Ufficio. La seguente lista dei precedenti edilizi è stata fornita dal Comune di Saludecio.

Concessione edilizia n. 239/78 del 26/10/1978 prot.4970, per "completamento di un fabbricato urbano", intestata a ***** e volturata a nome della Società ***** in data 12/12/1978.

Autorizzazione di abitabilità n. 239 del 28/07/1982 prot.6814, intestata alla Società *****

Autorizzazione edilizia n. 337 del 19/03/1983, intestata ***** in qualità di amministratore del condominio per intervento di tendoni parasole nei terrazzi, installazione di vetrate mobili per la chiusura dei terrazzi, installazione di vetrate mobili per la chiusura dei corridoi pianerottolo di accesso alle abitazioni.

Per la documentazione urbanistica si veda l'allegato 4.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzioni di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, site in Comune di Saludecio (RN) fraz. Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte n. 1340 . Porzioni di fabbricato urbano condominiale, costituite da un appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un ripostiglio, oltre ad un disimpegno.

L'edificio è stato costruito nel 1982.

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, l'immobile non risulta dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA. Non si è provveduto a predisporre l'attestato in quanto si rimane in attesa dell'eventuale aggiornamento catastale che potrebbe modificarne i dati. L'APE verrà predisposto non appena saranno definiti i dati catastali e successivamente depositato in via telematica.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PRG approvato: in forza di delibera del consiglio comunale n. 54 del 05/10/2006 e s.m.i. l'immobile è identificato nel sistema del territorio urbano in zona B1, zone urbane da riqualificare sature, a prevalente destinazione residenziale, all'interno del perimetro edificato (art.29 norme PRG).

Si veda Certificato di destinazione urbanistica all'allegato 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano primo	Sup. reale lorda	35,70	1,00	35,70
Balcone	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
	Sup. reale lorda			39,70

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 06/03/2024):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: telaio in cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e scorrevoli, materiale: alluminio con vetro-camera, protezione: nessuna, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: anta singola a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
Portone di ingresso: tipologia: singola anta a battente blindato, materiale: acciaio con rivestimento in legno, accessori: chiusura di sicurezza, condizioni: discrete

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:
citofono: presente, condizioni: non verificabile.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ripristinare, conformità: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: condominiale con presenza di sottocontatori, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità e non verificata dal sottoscritto.

Termico: tipologia: autonomo (caldaia non presente, è presente un boiler elettrico per acqua calda sanitaria), condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità e non verificata dal sottoscritto.

Si segnala una infiltrazione nel soffitto della camera ricavata nell'ex balcone.

N.B.:

☐ le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

☐ la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;

☐ la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

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

locali al Piano primo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Soggiorno	16,74	2,74	S	sufficienti
Disimpegno	2,47	2,43		sufficienti
Ripostiglio	0,70			scarse
Camera	13,10	2,72	N	sufficienti
Bagno	5,97	2,74		scarse
TOTALE SUP. PIANO PRIMO	39,98			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €/mq 1.000,00 per la superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, borsini immobiliari, rapporto secondo semestre 2023 dell'Omi, atti compravendita recenti.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento e garage

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 commerciale	39,70	€ 1.000,00	€ 39.700,00
			€ 39.700,00

- Valore corpo:	€ 39.700,00
- Valore complessivo intero:	€ 39.700,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 39.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Appartamento	€ 39.700,00	€ 39.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.) come indicato nell'incarico:

€ 3.970,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 35.700,00

La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione

lo stimatore
Ing. Emanuel Tamburini

10/06/2024