
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:



N. Gen. Rep. **00083/2021**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Pennino



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRN/MRC 83D22 C573H ... - P.Iva 0422 2780407

con studio in Rimini (RN), Via Gambalunga n.28
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Dr. Pennino
Perito: Geom. Marco Franchini

1/8

**Beni in Montescudo Montecolombo (RN) Via Ascensione snc
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di terreno con destinazione edificatoria sito in Comune di Montescudo Montecolombo (RN), sezione Montescudo, Via Ascensione snc, della superficie catastale complessiva di mq 9.907, con sovrastanti fabbricati non ultimati distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10:
particella 268 qualità *Seminativo*, classe 3, superficie mq 9.907, reddito dominicale € 38,37, reddito agrario € 40 93;

Si fa presente che l'immobile in oggetto, con convenzione urbanistica è ricompreso in un piano di lottizzazione comparto SI.C3.02 e che il Comune di Montescudo ha rilasciato il permesso di Costruire inerente alla particella in oggetto.

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare la presenza di due fabbricati, allo stato grezzo, insistenti sul terreno oggetto di pignoramento.

A seguito di un colloquio presso il Comune Montescudo – Montecolombo si precisa che sia il permesso di costruire che il piano particolareggiato risultano ad oggi scaduti.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

Regime patrimoniale del debitore: non pertinente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (600 m), stazione ferroviaria (14 km), autostrada (12 Km), aeroporto (14 Km)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi e nella disponibilità del debitore.

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:

- Convenzione edilizia a firma del Dott. Enrico Franciosi in data 18/12/2009, repertorio 148747/19452, trascritto a Rimini in data 30/12/2009, registro particolare 13096, registro generale 22416.

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 _____ iscritta a Rimini, in data 09/06/2010, registro particolare 2129, registro generale 8929; importo ipoteca: € 2.000.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00.

- *Ipoteca volontaria* a favore di _____, iscritta a Rimini, in data 14/12/2012, registro particolare 2652, registro generale 16563; importo ipoteca: € 340.000,00; importo capitale: € 170.000,00.

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a _____ trascritto a Rimini, in data 11/06/2021, registro particolare 6257, registro generale 8935.

4.2.2. Altre trascrizioni:

- Domanda Giudiziale di dichiarazione nullità di atti del 01/03/2013 repertorio 2239 Tribunale di Rimini.

sussistenza del dissimulato contratto di permuta di cosa presente con cosa futura, nonché la mancata venuta ad esistenza delle cose future, viene chiesta la declaratoria di nullità del contratto di vendita datato 27/05/2010, per rogito

Notaio Enrico Franciosi, rep. 149446/19917 registrato a Rimini il 08/06/2010 n.7232 serie IT, trascritto a Rimini il 09/06/2010 rg 8928 art.5114, avente ad oggetto bene immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Montescudo al foglio 10 mappale 268 (ex 54/B) di mq 9.907, e di tutti gli atti collegati, conseguenti e successivi”.

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Rimini in data 10/08/2021 registro particolare 9283, registro generale 13311.

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Rimini in data 05/10/2021 registro particolare 10771, registro generale 15620.

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	€ 2.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 340.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 964,00

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

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 28/10/2021 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo, purtroppo di difficile esecuzione a causa della fitta vegetazione che circonda l'area in oggetto, è stata riscontrata la presenza di due fabbricati allo stato grezzo facenti parte di un progetto di lottizzazione mai completato.

Occorrerà determinare i costi e le modalità per poter eseguire le pratiche di completamento e/o un nuovo progetto presso gli uffici comunali competenti, in quanto di impossibile definizione in questa fase.

Si precisa che ad oggi sia il permesso di costruire che il piano particolareggiato risultano scaduti.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

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 precisa che gli eventuali oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale saranno da verificarsi in fase esecutiva.

Di seguito si riporta quanto indicato nel PRG del Comune di Montescudo.

Ambito SI-C3 Aree di nuovo impianto speciali integrate

Generalità

Comprende aree nelle quali l'intervento di nuovo impianto è finalizzato alla realizzazione di servizi pubblici, nonché di servizi privati, con particolare riferimento ad attività sportive e ricreative, associabili con attività ricettive, ristorative, commerciali, e ad una quota di residenza.

06.34 Area progetto Trarivi

SI-C3-01

06.35 Area progetto Montescudo

SI-C3-02

Funzioni

Le funzioni ammesse nell'ambito SI-C3 sono relative a servizi per attività sportive, ricreative, ricettive e residenziali così come indicato nell'elaborato 06. Aree progetto.

La quota consentita per le funzioni a1 Residenza e a2 Residenza collettiva non può essere superiore al 40% della Su superficie utile.

Funzioni residenziale:

a1) Residenza semplice Abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

a2) Residenza collettiva Abitazioni collettive, collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

Parametri urbanistici e edilizi

I parametri urbanistici e edilizi relativi all'ambito SI-C3 sono definiti nelle schede dell'elaborato 06. Aree progetto.

Strumenti attuativi

Il PRG si attua attraverso l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Prescrizioni

Le prescrizioni relative all'ambito SI-C3 sono quelle definite per il subsistema SI-C Insedimenti residenziali di nuovo impianto. Eventuali prescrizioni particolari sono definite nell'elaborato 06. Aree progetto per ogni singola area progetto.

Qualora i parcheggi previsti all'art.18 della Legge 06.08.97, n.765, e successive modificazioni, siano interrati, la relativa superficie non residenziale non partecipa al dimensionamento urbanistico dell'intervento.

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:**

risulta essere proprietaria dal 27/05/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Franciosi Enrico, repertorio 149446/19917, trascritto a Rimini, in data 09/06/2010, ai nn.8928/5114.

6.2 Precedenti proprietari:

risultano essere proprietari per successione legittima in morte di Ferri Egisto il 06/09/1968 (den. 11 vol. 84 Uff. Reg. Forlì) trascritta il 24/02/1969 al n.2048 ed in parte (per ¼ a Ferri Antonio), in forza di atto di vendita a firma del [redacted] 1 20/03/1969, repertorio 5703, trascritto a Rimini, in data 22/04/1969, al n.3951 da potere d

In data 10/08/2021 ai nn.13311/9283 risulta trascritta accettazione tacita di eredità da parte degli eredi.

In data 05/10/2021 ai nn.15620/10771 risulta trascritta accettazione tacita di eredità da parte degli eredi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano Particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n° 41 del 27/07/2009, denominato "Piano particolareggiato di iniziativa privata – comparto SI.C3.02". **AD OGGI SCADUTO!**

Permesso di Costruire per realizzazione di fabbricato residenziale facente parte della lottizzazione SI.C3.02. **AD OGGI SCADUTO!**

Descrizione **terreno** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di terreno con destinazione edificatoria sito in Comune di Montescudo Montecolombo, Via Ascensione snc.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.26 del 13/02/2001: l'immobile ricade in "Ambito SI.C3 – Arre di nuovo impianto speciali integrate – Area progetto Montescudo SI.C3.02" definita come di cui all'art.40 delle N.T.A.

(Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie terreno	Sup. reale lorda	9.907	1,00	9.907
	Sup. reale lorda	-		9.907,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi: non pertinenti;

Pavim. interna: non pertinenti;

Pareti esterne:

Impianto termico: non pertinente.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti (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.

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, 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 Montescudo; sorge in un'area nella quale si trovano sia edilizia abitativa, sia attività agricola e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il terreno risulta pianeggiante e su di esso insistono due fabbricati non terminati oggetto di piano di lottizzazione mai portato a termine.

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

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta si assumerà per la stima il valore di **55,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Montescudo Montecolombo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno**

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 terreno	9.907,00	€ 55,00	€ 544.885,00
			€ 544.885,00

- Valore corpo:	€ 544.885,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 544.885,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 544.885,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	9.907,00	€ 544.885,00	€ 544.885,00

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%)

€ 54.488,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 490.000,00

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

Relazione lotto 001 creata in data 03/11/2021
Codice documento: E118-21-00083-001

La presente relazione si compone di pagine 8 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Il perito
Geom. Marco Franchini

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Dr. Pennino
Perito: Geom. Marco Franchini

8/8