



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

XXXX

contro

XXXXX



N. Gen. Rep. 85/2020
alla quale sono state riunite
RGE 90/2020 e RGE 36/2023



Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Avv. Simona Dellarosa**



AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MZZCHR72D51H294H- P.Iva 03259070401



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza





Integrazione elaborato peritale secondo quanto disposto dal Giudice in data 01/06/2023 a seguito della riunione del fascicolo rubricato al n RGE 36/2023:

**Beni in Rimini (RN) Via Pradese 19/S
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Casa abbinata facente parte di un complesso immobiliare denominato “Condominio Pradese” sito in Rimini Via Pradese in Loc. Spadarolo e più precisamente:

- **Piena proprietà per la quota di ½ intestata a XXXX**
- **Piena proprietà per la quota di ½ intestata a XXXX**
- **Diritto di abitazione per la quota di 1/1 intestato a XXXX riferito ai seguenti beni:**

A. Porzione di casa abbinata di n. 3 piani corrispondente a 5,5 vani catastali così suddivisi:

- al piano interrato n.3 locali, disimpegno e bagno accessibili con vano scala interno o con ingresso esterno indipendente;
- al piano terra soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e **garage**;
- al 1° piano (sottotetto) n.3 ripostigli, 1 bagno e terrazzino.

B. Posto auto esterno posto fuori dalla recinzione dell’immobile.

Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell’intero stabile di cui l’immobile fa parte, tali per legge e per destinazione. In particolare, con riferimento ai soli posti auto pertinenziali che trovansi insistenti sulla part.1074, con quote proporzionali di comproprietà pari a 2,99 millesimi per ciascun posto auto.

NOTA: Le tabelle millesimali sono allegata alla lettera “A” dell’atto a rogito XXXX in data 29/09/2008 rep.n. 69622/12786 registrato a Pesaro il 10/10/2008 n.7509 Serie 1T.

L’immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **178,29 più mq.15,00 di posto auto esterno.**

L’Attestato di Prestazione Energetica: dalle verifiche effettuate, nell’allegato all’atto di rogito XXXX, è presente il certificato di prestazione energetica rilasciato in data 29/09/2009 e valido fino al 29/09/2019 a firma XXXX con il N. 00062-31861-2009 che inserisce il fabbricato in classe energetica “C”. La presente certificazione risulta non essere più valida, il CTU rimane a disposizione qualora in sede di udienza ne venga autorizzata nuovamente la redazione. (*allegato n.5*)

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 02/02/2022.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza



Beni identificati in catasto:

- **Catasto terreni:** partita 1,

- **Fg. 80, Part.1077, qualità ente urbano, sup. 975 mq**

Derivante da: Immobile attuale: Frazionamento del 08/07/2008 pratica n. RN01103041 in atti dal 08/07/2008 (n.103041.1/2008)

Tipo mappale del 08/07/2008 pratica n. RN01103041 in atti dal 08/07/2008 (n.103041.1/2008)

Immobile predecessore (dal 1986 al 2008 sono stati variati o soppressi i seguenti immobili Fg.80 Part.93, Part.235, Part.1044, 1075,1074, 1076): Frazionamento in atti dal 13/03/1986 (n.2684) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune di Rimini Fg.80,Part. 93. Variazione del 04/02/2008 pratica n. RN0020113 in atti dal 04/02/2008 (n.20113.1/2008)

Confini Catastali: Part.93, Part. 1074, Part. 1076, corte interna salvo diversi e come in fatto.

A. **Catasto fabbricati:** intestato a XXXX (1/2) in regime di separazione dei beni, XXXX (1/2), XXXX (diritto di abitazione per 1/1) in regime di separazione dei beni

- **Fg. 80, Part.1077, Sub.6, Cat.A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Tot. 87 mq., Piano S1-T-1, Rendita 349,38.**

Derivante da: Costituzione in atti dal 18/07/1990 (n.473N/1988)

Demolizione totale del 13/02/2008 pratica n. RN0026482 in atti dal 13/02/2008 Demolizione Totale (n.902.1/2008)

Variazione del 22/07/2008 pratica n. RN019627 in atti dal 22/07/2008 Unità afferenti edificate su area urbana (n.4970.1/2008)

Variazione nel classamento del 22/07/2009 pratica n.RN0125413 in atti dal 22/07/2009 Variazione di classamento (n.28621.1/2009)

Confini Catastali: Sub.5, Sub.2, Corte, salvo diversi e come in fatto.

Catasto fabbricati: intestato a XXXX (1/2) in regime di separazione dei beni, XXXX (1/2), XXXX (diritto di abitazione per 1/1) in regime di separazione dei beni

- **Fg. 80, Part.1077, Sub.2, Cat.C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Tot. Sup. 18 mq., Piano T, Rendita 92,19**

Derivante da: Costituzione in atti dal 18/07/1990 (n.473N/1988)

Demolizione totale del 13/02/2008 pratica n. RN0026482 in atti dal 13/02/2008 Demolizione Totale (n.902.1/2008)

Variazione del 22/07/2008 pratica n. RN019627 in atti dal 22/07/2008 Unità afferenti edificate su area urbana (n.4970.1/2008)

Variazione nel classamento del 22/07/2009 pratica n.RN0125413 in atti dal 22/07/2009 Variazione di classamento (n.28621.1/2009)

Confini Catastali: Sub.6, Corte, salvo diversi e come in fatto.





B. Catasto fabbricati: intestato a XXXX (1/2) in regime di separazione dei beni, XXXX (1/2), XXXX (diritto di abitazione per 1/1) in regime di separazione dei beni

- **Fg. 80, Part.1074, Sub.32, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Tot. Sup. 15 mq., Piano T, Rendita 61,20**

Derivante da: Costituzione in atti dal 18/07/1990 (n.473N/1988)

Demolizione totale del 13/02/2008 pratica n. RN0026482 in atti dal 13/02/2008 Demolizione Totale (n.902.1/2008)

Variazione del 22/07/2008 pratica n. RN019627 in atti dal 22/07/2008 Unità afferenti edificate su area urbana (n.4970.1/2008)

Variazione nel classamento del 22/07/2009 pratica n.RN0125413 in atti dal 22/07/2009 Variazione di classamento (n.28621.1/2009)

Confini Catastali: Via Pradese, Part. 1074, salvo diversi e come in fatto.

- **Catasto fabbricati: Ente comune non censibile- Partita speciale A**

- **Fg. 80, Part.1077, Sub.10, Piano T.**

Derivante da: Costituzione in atti dal 18/07/1990 (n.473N/1988)

Demolizione totale del 13/02/2008 pratica n. RN0026482 in atti dal 13/02/2008 Demolizione Totale (n.902.1/2008)

Variazione del 22/07/2008 pratica n. RN019627 in atti dal 22/07/2008 Unità afferenti edificate su area urbana (n.4970.1/2008)

Variazione nel classamento del 22/07/2009 pratica n.RN0125413 in atti dal 22/07/2009 Variazione di classamento (n.28621.1/2009)

Confini Catastali: Sub.6, Sub.2, Sub.11, Sub.9, Part.1076, salvo diversi e come in fatto.

NOTA: Le suddette unità immobiliari sono state edificate su area urbana al Fg.80 Part.1044 derivata dalla demolizione totale del fabbricato censito al Fg.80, Part.235 giusta variazione del 13/02/2009 Prot. RN0026482 in atti dal 13/02/2008 (n.902.1/2008)

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

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

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate al 05/10/2023 l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (ALL.2 -Doc. Catastale)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore XXXX risulta in regime di separazione dei beni. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dagli uffici anagrafe del Comune di Rimini aggiornato in data 04/10/2023, con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 29/01/2004 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con sentenza del Tribunale di Rimini n.850/2011 in data 19/07/2011, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con XXXX.

Il debitore XXXX risulta celibe. (ALL.5 -Certificati)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Loc. Spadarolo, nella prima periferia di Rimini, agglomerato residenziale in zona agricola a traffico limitato.
- Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e sprovvista di servizi. I principali centri limitrofi sono Centro storico di Rimini, situato poco lontano dalla Via Marecchiese, che congiunge Rimini all'entroterra. Le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Malatestiana, Ponte di Tiberio, Arco d'Augusto e rocche e borghi dell'entroterra di Rimini.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (10), autobus centro storico (3). Stazione (7) centro storico Rimini (7)



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato XXXX e dalla sua famiglia in virtù di diritto di abitazione vitalizio costituito in favore XXXX con atto pubblico del XXXX in data 10/03/2010 nn.9525/3615, trascritto il 18/03/2010 ai nn.4202/2411. **Nel quadro D della nota di trascrizione si legge "Le parti sono rese edotte circa le caratteristiche del diritto di abitazione vitalizio costituito in favore XXXX ed in particolare che ai sensi dell'art. 1022 cod. civ. XXXX potrà abitare della consistenza immobiliare limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia"**



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:

Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Rimini, autenticato dal XXXX in data 07/02/1981, repertorio n. 4736, registrato a Rimini il 09/02/1981 al n. 838, ivi trascritto il 13/02/1981 all'art. 1.291. Si precisa che tale originario atto d'obbligo è da considerarsi di fatto inefficace stante le variate condizioni urbanistiche dell'area e stante le mutate condizioni che giustificavano l'esistenza di tale obbligo, così come confermato dal rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi;

Vincolo a favore del Comune di Rimini, autenticato nella firma dal XXXX, in data 29/09/2008 nn.69621/12785, registrato a Pesaro il 10/10/2008 al n. 7499 Serie 1T, trascritto a Rimini in data 16/10/2008 all'art. 9133 con il quale tra l'altro, il garage distinto al Fg.80, Part.1077, Sub.2 è stato assegnato a pertinenza dell'appartamento distinto al Fg.80, Part.1077, Sub.6.





4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
XXXX diritto di abitazione (1/1) in virtù di atto pubblico XXXX in data 10/03/2010 nn.9525/3615, trascritto il 18/03/2010 ai nn.4202/2411, dall'atto, al quadro D, si legge "diritto di abitazione vitalizio costituito in favore XXXX ed in particolare che ai sensi dell'art. 1022 cod. civ. ella potrà abitare detta consistenza immobiliare limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia e che ai sensi dell'art. 1025 cod. civ. il diritto di abitazione non può essere ceduto o dato in locazione."

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Servitù di passaggio*

Nell'atto a rogito XXXX in data 10/03/2010 nn.9525/3615, trascritto il 18/03/2010 ai nn.4202/2411 viene specificato che "*la strada censita al C.F di detto Comune con le particelle 1075,1076 del Fg.80, costituisce fascia di rispetto consorziale del fiume "Mavone Piccolo" (cosiddetta servitù di "Marezzana") sulla quale deve sempre essere garantito il libero transito al personale ed ai mezzi d'opera del Consorzio e delle fiduciarie da questo incaricate per l'effettuazione dei lavori*"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX contro XXXX (TERZO DATORE DI IPOTECA)** relativamente all'unità negoziale 1 per diritti pari a 1/2, **XXXX (DEBITORE IPOTECARIO)** relativamente all'unità negoziale 1 per diritti pari a 1/2 e **XXXX (DEBITORE NON DATORE)** a firma di XXXX in data 15/03/2010 ai nn. 9526/3616 iscritto a Rimini in data 18/03/2010 ai nn. 4203/975

importo ipoteca: €.270.000,00

importo capitale: €.150.000,00

Durata 20 anni. Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

Domicilio ipotecario eletto XXXX

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX contro XXXX 1/2**, a firma di Tribunale di Forlì in data 08/02/2015 ai nn. 259/2015 iscritto a Rimini in data 07/01/2016 ai nn. 99/10

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €. 106.367,97

Gravante gravanti tra l'altro per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà su fg.80, Part.1074, Sub.32; Fg.80, Part.1077, Sub.2 e Fg.80, Part.1077, Sub.6

Domicilio ipotecario eletto XXXX

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX relativamente all'unità negoziale 1 per diritti pari a 1/2** a firma di Tribunale di Rimini in data 14/05/2020 ai nn. 860/2020 trascritto a Rimini in data **09/07/2020 ai nn. 7679/5102**

Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

Domicilio ipotecario eletto XXXX

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX relativamente all'unità negoziale 1 per diritti pari a 1/2** a firma di Unep Tribunale di Rimini in data 01/03/2023 ai n. 361 trascritto a Rimini in data **21/04/2023 ai nn. 6267/4437**

Gravante sulle unità immobiliari in oggetto.

Domicilio ipotecario XXXX

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di **€. 1.317,00** 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 dal delegato alla vendita, in funzione del prezzo di aggiudicazione, presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€.270.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€. 120.000,00	€. 600,00	€ 94,00	€ 694,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.317,00

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 aggiornato delle formalità in data 04/10/2023 è *l'allegato n.3.*





4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/02/2022, rispetto all'ultimo precedente edilizio legittimato (visionato tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rimini) quale variante **DIA n. 1699-V-2008**, non sono state riscontrate particolari difformità ad eccezione:

- 1) Al piano primo -sottotetto i locali autorizzati a ripostiglio vengono usati impropriamente a camere e bagno.
- 2) Al piano interrato sono state realizzate delle pareti divisorie non portanti che suddividono il vano denominato "cantina" in n.2 vani, anche in questo caso i vani vengono usati impropriamente a camere.

Le difformità interne riscontrate al punto 1) dovranno essere ripristinate secondo gli utilizzi menzionati nell'ultimo titolo edilizio.

Riguardo alle difformità descritte al punto 3) trattasi di difformità interne da verificarsi sulla base del rispetto dei parametri igienico sanitari per quanto riguarda il cambio d'uso, diversamente la sola realizzazione delle pareti divisorie andrà regolarizzata con la presentazione di una CILA in sanatoria con oneri di legge minimi pari a € 1.000,00 oltre onorari di pratica. Il metodo procedurale riguardo la sanatoria dovrà essere verificata dall'aggiudicatario in quanto potrebbe variare in funzione delle diverse modalità che si intenderanno adottare ed in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica; in alternativa si dovrà eseguire la messa in ripristino dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato.

Nota: Sulla corte esterna è stato riscontrato il posizionamento di due manufatti non licenziati (gazebo e "casetta attrezzi"). La regolarizzazione del gazebo o di altro manufatto esterno con ingombro inferiore a 50mq, andrà verificata secondo quanto normato nel regolamento Comunale all'art.98 delle NTA.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che trattandosi di case abbinata, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi meramente orientative e pertanto si invita, chi fosse interessato all'aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Rimini con un proprio tecnico di fiducia, in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione non valutabili anticipatamente.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza



4.3.2. Conformità catastale:

Le difformità catastali, rispetto alle planimetrie dell'ultimo accatastamento depositato in data 22/07/2008, sono quelle riscontrate nell'interrato al punto 2) del precedente paragrafo 4.3.1.

In questo caso, trattandosi di difformità all'interno di vani accessori, i quali incidono sulla rendita in misura marginale secondo punti percentuali, non si ritiene necessario l'aggiornamento catastale delle planimetrie, oltre al fatto che potrebbe essere valutata anche una messa a ripristino dello stato dei luoghi. Il CTU rimane comunque a disposizione qualora in sede di vendita venisse disposto diversamente dalle parti.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda l'aggiornamento delle spese condominiali la sottoscritta ha richiesto all'amministratore le nuove tabelle d'esercizio ma ad oggi non sono ancora pervenute. Verranno integrate appena disponibili.

NOTA: in data 11/10/2022 l'amministratore riferiva che non risultavano deliberati alcuni lavori straordinari al fabbricato.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX (1/2), XXXX (1/2) e XXXX per diritto di abitazione (1/1) proprietari dal 15/03/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 15/03/2010 ai nn. 9525/3615 trascritto a Rimini in data 18/03/2010 ai nn. 4202/2411 (*atto di provenienza allegato n.5*)

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX (1/1) proprietaria dal 07/10/2009 al 15/03/2010 in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 07/10/2009 rep. 9082/3316 trascritto il 13/10/2009 ai nn.17823/10487

XXXX proprietaria dal 25/10/2006 al 07/10/2009 in forza di atto di compravendita a firma XXXX del 25/10/2006 rep. 36514/6445 trascritto il 02/11/2006 ai nn. 20181/11966.

Con il presente atto pervenne XXXX l'area urbana fg.80, part.1044 su cui sono state edificate le unità immobiliari in oggetto, derivante dalla demolizione del fabbricato Fg.80, Part.253.

XXXX dal 23/12/1993 al 25/10/2006 in forza di atto di compravendita a firma XXXX del 23/12/1993 rep. 187750/24769 trascritto il 07/01/1994 ai nn. 146/121.

I beni XXXX pervennero dalla XXXX.

PRATICHE EDILIZIE:

- **P.E. n.710/2005 progetto di demolizione e costruzione fabbricato di Proprietà XXXX** Concessione Edilizia presentata in data 09/09/2005 Prot. 149451/2005
- **Pratica sismica n. 6294 Prot. 9409 in data 16/01/2007.**
Variante non sostanziale n. 6294 Prot. 9409 in data 31/07/08 intestata XXXX in via Pradese, Fg.80 Part.235. Collaudo statico data ultimazione lavori 08/08/2008.
- **DIA 1699/08 Prot. 130900/08** intestata a XXXX presentata in data 17/07/2008 Prot. 130900.
- **Variante DIA 1699-V-2008** intestata XXXX presentata in data 29/08/2008 Prot. 154400.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza



- **DIA 196/09 Prot. 8585/09** presentata in data 19/01/2009 al P.C. 710/2005 Opere idrauliche al fiume Mavone Piccolo adiacente alla proprietà. Modifiche idrauliche alla fossa consorziale denominata affluente di sinistra del Mavone piccolo, così come da progetto presentato al Consorzio di bonifica in data 31/01/2008.
- **Abitabilità n. 1529/2009** intestata XXXX negli allegati all'abitabilità sono presenti anche le conformità. (ALL.4- Doc. Edilizia)

Descrizione **casa abbinata con garage al PT e posto auto esterno**
di cui al punto **A**

Quota di 1/1 di proprietà (gravata da diritto di abitazione vitalizio) di porzione di fabbricato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio Pradese" sito in Rimini (RN) Via Pradese, facente parte di nuove costruzioni edificate in data 2008.

Casa abbinata formata da due piani fuori terra e uno interrato. L'ingresso al fabbricato avviene dal viale privato con ingresso tramite cancello automatico posto sulla via Pradese. Sulla via Pradese al di fuori della recinzione dei fabbricati è collocato il posto auto esterno asfaltato e delimitato da linee bianche.

Internamente l'abitazione si presenta in un buon stato di manutenzione, gli infissi con vetrocamera, pavimenti in ceramica, la scala in marmo e cappotto termico esterno.

La distribuzione interna dell'appartamento presenta al piano terra ampi locali giorno, mentre la zona notte con le camere è collocata al piano sottotetto. L'interrato, catastalmente identificato con un unico locale ad uso cantina, ad oggi si trova suddiviso in n.2 camere con disimpegno. Questi vani interrati vengono illuminati tramite bocche di lupo. Il garage è accessibile dall'esterno con basculante posta sul retro, internamente il garage è accessibile da una porta blindata interna. Il piano terra ha un'ampia corte esclusiva dove sul fronte è stato collocato un gazebo in ferro con copertura in tessuto di circa 3x3ml; mentre sul retro è stata sistemata una casetta autoportante in legno dim.2x2ml.

La corte è ben tenuta e recintata con elementi in ferro verniciato bianco che perimetrano l'intero lotto. Il cancello carrabile posto sul retro è scorrevole elettricamente mentre il cancello pedonale è con apertura a battuta. Il balcone al primo piano ha anch'esso una ringhiera in ferro verniciata di bianco. L'intera unità immobiliare è unita ad altro fabbricato tramite portico in acciaio con copertura in lamiera ondulata.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna nell'interrato di 2,50 ml., al piano terra, h.2,75 e il sottotetto ha un'altezza Max di 2,37 e min. 0,60. Il garage ha un'altezza interna di 2,50ml.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE adottato: in forza di delibera C.C. n.66 del 29/03/2011 approvato con delibera C.C. n. 16 del 15/03/2016 e successive varianti.Tavola di RUE 1.7 "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale" Situato n territorio rurale: - ARP- Ambiti di rilievo paesaggistico (art.76)

- Ghetti non storici (art. 78)

Ghetti privi di impianto storico: interventi ammessi: • MO, MS, RRC, RE;
H max (nei casi RE, AM): ml. 7,50; H max edifici uso accessorio: ml. 2,50;
(ALL.4- Doc. Edilizia – Tavola RUE)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. abitativa Piano Terra	Sup. reale lorda	78,51	1,00	78,51
Loggia	Sup. reale lorda	4,32	0,50	2,16
Sup. Abitativa Sottotetto fino a h. 1,80	Sup. reale lorda	31,00	0,50	15,50
Sup abitativa Sottotetto minore di h.1,80	Sup. reale lorda	43,47	0,30	13,04
Terrazzo Piano Primo sottotetto	Sup. reale lorda	2,90	0,50	1,45
Garage piano terra	Sup. reale lorda	15,02	0,60	9,01
Sup. abitativa Piano interrato	Sup. reale lorda	87,54	0,50	43,77
Scala accesso Piano interrato	Sup. reale lorda	6,48	1,00	6,48
Corte esclusiva 10% fino alla sup. abitativa 2% oltre (Tot. 104,33mq.)	Sup. reale lorda	78,51	0,10	7,85
	Sup. reale lorda	25,82	0,02	0,52
Sup. reale lorda				178,29

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto esterno	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
Sup. reale lorda				15,00

Nota: Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono quelle legittimate dalla **Variante DIA 1699-V-2008**, integrate con le misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici specifici ed ai fini della valutazione della corte è stata assunta la superficie catastale

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde rivestimento in coppi.

Scale esterne: tipologia: Scale di accesso al piano interrato a rampa unica presenti sul retro, materiale: gres, ubicazione: esterna, condizioni: buone.

Balcone: materiale: c.a., condizioni: buone ringhiera in ferro

Rivestimento esterno Materiale intonacato con termocappotto

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: N.2 cancelli di accesso 1 scorrevole automatico e 1 di accesso pedonale con anta a battente, materiale: acciaio

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale: plastica, condizioni:buone

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

Pavim. Esterna: materiale: palladiana, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: pavimento di piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato blindato, condizioni: buone.

Scale interne appartamento: posizione: interne a rampa unica per ogni piano, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza



Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.
Condizionamento: tipologia: autonomo, diffusori: convettori.
Gas: tipologia: sottotraccia.
Elettrico: tipologia: sottotraccia.
Idrico: tipologia: sottotraccia.
Telefonico: tipologia: sottotraccia.



NOTA: Si specifica che durante il sopralluogo, non sono state eseguite ulteriori accertamenti sulla copertura riguardanti eventuali infiltrazioni, ammaloramenti o altri vizi in quanto tali accertamenti esulano dall'incarico ricevuto.



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.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza





La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, le misure sono riportate rispetto alla **P.E. in Variante n. 1699-V-2008 rilasciata il 29/08/2008** ed integrate con le misure verificate durante il sopralluogo.

Piano interrato	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Scala ingresso/dis1	9,84	/	O	Buone
Disimpegno2	1,79	2,50	/	Buone
Disimpegno3	14,10	2,50	/	Buone
Camera1/Cantina	10,32	2,50	O	Buone
Bagno	7,05	2,50	SO	Buone
Camera 1	13,66	2,50	N	Buone
Camera 2	10,00	2,50	N	Buone
Vano scala interno	5,40	2,50	/	Buone
Pianoterra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Soggiorno	30,06	2,75	/	Buone
Cucina	10,57	2,75	N	Buone
disimpegno	3,22	2,75	/	Buone
WC	5,00	2,75	O	Buone
Garage	15,00	2,75	N	Buone
Vano scala	5,40	/	/	Buone
loggia	4,23	/	E	Buone
Corte esterna	104,00	/	O-N-E	Buone
Primo piano (sottotetto)	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Vano scala	5,40	/	/	Buone
Disimpegno	3,05	2,40	/	Buone
Ripostiglio/camera1	24,36	Max.2,40 Min 0,60	E	Buone
Ripostiglio/Camera2	21,12	Max.2,40 Min 0,60	O	Buone
Vano rip.	3,24	Min 0,60	/	Buone
Rip./Bagno	6,89	Max.2,40 Min 1,50	/	Buone
terrazzo	2,90	/	N	Buone
Posto auto esterno	15,00	/	E	Buone

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione.

Analisi di mercato: L'immobile è ubicato nel Comune di Rimini località Spadarolo, nelle prime campagne riminesi lungo la strada Pradese interessata da diversi progetti urbanistici di riqualificazione. Nello specifico la zona urbanistica dove si trova l'immobile è inserita all'interno di un "ghetto non storico" ubicato vicino a nuove abitazioni frutto di piano urbanistico ancora carente di infrastrutture.

Dalla consultazione on-line dei *valori immobiliari dichiarati nel periodo gennaio 2020 – Maggio 2022 dal sito dell'Agenzia delle Entrate*, per la zona specifica (settore D5 "Via Marecchiese a monte della statale-Case Pradese"), riguardanti beni immobili simili, non si acquisiscono numerosi risultati. Da qui si deduce che la zona non sia di grande richiesta e appetibilità. Le uniche compravendite risultanti nelle vicinanze sono:

- Residenziale app. A/3 di n.5,5 vani con garage C/6 di 15mq venduti a €. 325.000,00 a Ottobre 2020
- Residenziale app. A/3 di 119mq. con garage C/6 di 29 mq venduti a €.200.000,00 a Maggio 2022

Questi valori trovano riscontro nelle fonti più generali del mercato:

Il rapporto OMI riporta per la zona di Rimini, periferica/via Marecchiese a monte della statale, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di €/mq **1.750,00** ad un massimo di €/mq **2.450,00**.

Il Borsino di Rimini, indica una quotazione per le abitazioni in stabili di 1° fascia nella zona "Via Marecchiese a monte della statale" pari a €/mq **1.694,00**, in fascia media di €/mq **2.075,00** e di €/mq **2.457,00** come valore massimo.

Il rapporto Fiaip indica per le abitazioni ristrutturate internamente valori minimi e massimi da €/mq **1.300,00** a €/mq **1.500,00**, per le abitazioni nuove o completamente ristrutturate valori che vanno da €/mq **1.500,00** a €/mq **1.800,00**.

Incrociando queste quotazioni con gli annunci immobiliari per Rimini, riportati dal sito immobiliare.it per la zona di Via Marecchiese-Spadarolo si trovano valori per ville unifamiliari di 125mq. in buono stato intorno a €. **495.000,00**, mentre per case abbinate €. **225.000,00** con sup. 100mq.





Dalle indagini svolte emerge un mercato in condizioni di prolungata stagnazione, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca, seppure si intravedono deboli segnali di ripresa. Anche la difficoltà di accesso al credito costituisce motivi importanti di giudizio della domanda, in riferimento al clima economico di incertezza perdurante.

Pertanto valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le sue condizioni, la posizione, le dimensioni, l'orientamento, le finiture, alcune difformità urbanistiche interne e i gravami (è presente sull'immobile il gravame riferito al valore di abitazione vitalizio assegnato XXXX) il valore unitario che si può considerare come riferimento è di **€/mq 2.000,00**.

Per il posto auto alla luce dell'indagine svolta in considerazione della posizione, delle dimensioni e nello stato di fatto in cui si trova si ritiene congruo adottare come stima il valore a corpo pari a € 8.000,00.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico Comune di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate, Omi, Fiaip, Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. casa abbinata con garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sup. abitativa Piano Terra	78,51	€ 2.000,00	€ 157.020,00
Loggia	2,16	€ 2.000,00	€ 4.320,00
Sup. Abitativa Sottotetto fino a h. 1,80	15,50	€ 2.000,00	€ 31.000,00
Sup abitativa Sottotetto minore di h.1,80	13,04	€ 2.000,00	€ 26.080,00
Terrazzo Piano Primo sottotetto	1,45	€ 2.000,00	€ 2.900,00
Garage piano terra	9,01	€ 2.000,00	€ 18.020,00
Sup. abitativa Piano interrato	43,77	€ 2.000,00	€ 100.500,00
Scala accesso Piano interrato	6,48		
Corte esclusiva 10% fino alla sup. abitativa	7,85	€ 2.000,00	€ 16.740,00
2% oltre (Tot. 104,33mq.)	0,52		
	178,29		€ 356.580,00

B. Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore a corpo	valore complessivo
Posto auto	15,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

- Valore corpo: **€ 356.580,00**
- Valore accessori: **€ 8.000,00**
- Valore complessivo intero: € 364.580,00

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	casa abbinata +garage	178,29	€ 356.580,00	Piena proprietà 1/1
B	Posto auto	15,00	€ 8.000,00	Piena proprietà 1/1
TOTALE			€ 364.580,00	Piena proprietà 1/1

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

€ 364.580,00-

Diritto di abitazione vitalizio riferito XXXX (calcolato in considerazione dell'età della signora e sulla base delle tabelle di calcolo aggiornate al 2023 pari al 60%)

€ 218.748,00

Valore di stima al netto dei gravami

€ 145.832,00-

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€14.583,20

Valore totale intero

€ 131.248,80

8.5. Prezzo base d'asta

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

€ 131.250,00

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 -Documentazione fotografica;
2. ALL.2 -Documentazione catastale;
3. ALL.3 -Documentazione ipotecaria;
4. ALL.4 -Documentazione edilizia
5. ALL.5 -Certificati

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rimini 06/10/2023

il perito
Arch. Chiara Mazza

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Simona Dellarosa
Perito: Arch. Chiara Mazza