



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da



contro



N. Gen. Rep. 0085/2024



Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Notaio Giannantonio Pennino**



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini
Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465
C.F.: ZGHSFN61B07H294X – P.Iva: 01924030404

con studio in Rimini (RN)

Cellulare: 3356183834

Email: s.zaghini@alice.it – stefano.zaghini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini



PREMESSA

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda due unità immobiliari site in Saludecio (RN), Frazione Santa Maria del Monte, Via Marchetta n. 250.

Ai fini di stima le singole unità catastali vengono valutate in unico lotto.

Fog. 7 – Mapp. 210 – Sub. 13 - Appartamento (categoria A/3)

Fog. 7 – Mapp. 228 – Sub. 1 – Area Urbana (categoria F/1)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

**Beni in Saludecio (RN) Via Marchetta n. 250
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Il lotto identifica due unità immobiliari facenti parte di un piccolo ghetto di case in zona prettamente agricola poste internamente rispetto alla via Marchetta cui si accede da strada interna costituita da due particelle su cui risulta trascritta servitù di passaggio pedonale e carraio (atto Notaio Ciacci del 26/10/2005).

Nota Bene: Si evidenzia che la particella su cui insistono le due unità immobiliari oggetto di stima originariamente era censita al N.C.E.U. Fog. 7 Mapp. 210 Sub. 5.

Dalla verifica della documentazione catastale si evidenzia quanto segue:

- a) al N.C.T. uno dei due mappali/particelle su cui esiste servitù di passaggio è posta in posizione adiacente al Mapp. 210,
- b) al N.C.E.U. al Mapp. 210 risultavano/risultano censite più unità immobiliari. Tra le particelle oggetto di stima e la particella (oggetto della servitù di passaggio) che al N.C.T. risulta completamente in posizione adiacente al Mapp. 210 vi era un'area urbana di 6,00 mq. censita al Fog. 7 Mapp. 210 Sub. 8 ad oggi variata a seguito di frazionamento in due Aree Urbane censite al Fog. 7 Mapp. 210 sub. 14 di 3,00 mq. e Fog. 7 Mapp. 228 sub. 2 di 3,00 mq. entrambe riconducibili ad altra proprietà.

Ne deriva che catastalmente al N.C.E.U. tra le due unità immobiliari oggetto di stima e la particella oggetto di servitù di passaggio pedonale e carraio sono presenti ad oggi due aree urbane di 3,00 mq. cadauna, che catastalmente rendono:

- interclusa l'area urbana censita al Fog. 7 Mapp. 228 sub. 1,
- accessibile solo in via pedonale l'appartamento censito al Fog. 7 Mapp. 210 sub. 13. Tale accesso rilevato graficamente dalla documentazione catastale agli atti (Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni) ha una larghezza di circa 1,00 mt.

Si precisa che l'area urbana oggetto di stima Mapp. 228 sub. 1 sia catastalmente che nello stato di fatto è limitrofa all'appartamento censito al Mapp. 210 Sub. 13.

Nello stato di fatto si ritiene che una delle aree urbane (di altra proprietà come sopra descritte) sia in toto o in parte ricompresa all'interno della corte come attualmente recintata dell'unità immobiliare (appartamento) oggetto di stima.

Dal sopralluogo eseguito si evidenzia inoltre che:

- sia le aree urbane di altra proprietà sopra descritte,
- sia l'area urbana oggetto di stima,

non risultano delimitate ma vengono utilizzate come passaggio/parcheggio sia dal conduttore dell'unità oggetto di stima sia dai proprietari/utilizzatori dei fabbricati limitrofi. Questa situazione attualmente consente un accesso pedonale e carraio a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso abitativo esistente.

Stante la situazione attuale l'appartamento oggetto di stima ha accesso sia pedonale che carrabile non direttamente dalla particella per cui è stata costituita servitù di passaggio ma dall'area urbana censita al Mapp. 228 Sub. 1.

Delimitando l'area urbana di proprietà oggetto di stima e le altre aree urbane facenti capo ad altre proprietà parte dei fabbricati esistenti risulterebbero interclusi al passaggio carrabile mentre anche se minimo si ritiene che rimanga spazio per il passaggio pedonale.

Una verifica puntuale con posizionamento dei confini catastali dell'area urbana oggetto di stima e delle due aree urbane non oggetto di procedimento riconducibili ad altra proprietà (di cui una in parte o in toto è con ogni probabilità ricompresa

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

all'interno della corte attualmente recintata del fabbricato oggetto di stima) sono definibili solo con l'ausilio di un rilievo topografico con strumenti elettronici, attività che si ritiene esuli dall'incarico ricevuto anche in considerazione del posizionamento di confini in altrui proprietà.

Qualora si ritenesse necessario redigere tale verifica si indicano i costi per tale attività con onorari pari a euro 2.200,00 cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

La destinazione d'uso dei beni è:

- A. Appartamento indipendente.
- B. Area Urbana

A. Appartamento indipendente sito in Saludecio (RN) Via Marchetta n. 250 in ragione di piena proprietà:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/1.

Il bene fa parte di piccolo fabbricato ad uso residenziale.

L'unità si sviluppa al piano interrato (così individuato sia urbanisticamente, che nella planimetria catastale). Nello stato di fatto tale piano lungo il lato sinistro risulta totalmente interrato previa realizzazione di una fioriera per la totalità del lato, sul fronte per una lunghezza di circa mt. 3,90 con altezza pari a circa 90 cm. è stata realizzata una fioriera, sul lato destro è presente un percorso pedonale rialzato di circa 40/45 cm. ed è stata realizzata su parte del lato una fioriera.

Conseguentemente si ritiene che il piano terra (così individuato sia urbanisticamente, che nella planimetria catastale) di fatto vada a configurare un piano primo con accesso interno (dal piano sottostante) ed esterno tramite scala esterna costituita da 17 alzate.

Sul retro dalla documentazione urbanistica si evince che ci sono altri locali accessori residenziali.

Nello stato di fatto i due piani che urbanisticamente risultano comunicanti mediante scala interna risultano non comunicanti in quanto il foro del solaio ove presente la scala in legno risulta attualmente chiuso con tavolato di legno.

Il piano interrato risulta costituito da zona giorno composta da unico locale di ampie dimensioni dal quale si accede alla camera da letto finestrata, alla cantina dotata di finestra su bocca di lupo e al bagno che risulta finestrato. Si rileva che sia il soggiorno che la camera da letto urbanisticamente hanno destinazione d'uso a cantina.

L'altezza interna dei locali è pari a circa mt. 2,59 ad eccezione del soggiorno e della camera da letto ove è stato realizzato controsoffitto ad altezza pari a circa 2,50 mt.

Tutte le finestre sono in legno con vetro camera dotate di zanzariera e inferriata, anche il portone di accesso è in legno con inserto di vetro camera. Si evidenzia che in alcune pareti è presente umidità di risalita.

Esternamente sotto il pianerottolo della scala che conduce al piano terra sono state realizzate due pareti che formano un piccolo vano aperto avente altezza pari a circa 2,19 mt. ove è stata installata la caldaia per impianto di riscaldamento.

Al piano terra si accede tramite scala in laterizio esterna posta sul lato precisando che il pianerottolo della scala è stato tamponato con una struttura precaria ed un telone in P.V.C., lo spazio esistente in copertura tra lo sporto e la struttura precaria è stato coperto.

Il piano ha:

- zona giorno di ampie dimensioni con accesso centrale, sulla destra è stata ricavata la cucina e sulla sinistra il soggiorno. Dal soggiorno si

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

accede al ripostiglio ottenuto dal tamponamento del foro nel solaio riconducibile alla scala interna di comunicazione con il piano sottostante.

- zona notte con disimpegno con funzioni di collegamento al bagno, ad una camera da letto e a uno studio attualmente adibito a cameretta.

La camera ed il soggiorno hanno affaccio su balcone.

L'altezza interna del piano è pari a circa mt. 2,72.

Tutte le finestre sono in legno con vetro camera dotate di zanzariera e scuri in legno, il portone d'ingresso è in legno con inserto in vetro camera.

Nella zona giorno e nella camera da letto sono presenti split per il raffrescamento.

Tale unità risulta dotata di ampia corte che risulta in parte pavimentata ed in parte a verde. Tale corte ha accesso sia pedonale che carrabile posto sul fronte accessibile attualmente dall'area urbana descritta al punto B.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

- ✓ Locali e accessori piano interrato **per circa 69,04 mq.**
- ✓ Corte esclusiva **per circa 207,03 mq.**
- ✓ Locali residenziali piano terra **per circa 69,04 mq.**
- ✓ Pianerottolo / balcone piano terra **per circa 15,66 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Saludecio, Via Marchetta n. 250:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati:

- Foglio 7, mappale 210, subalterno 13, zona censuaria ///, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, posto al piano S1-T, Superficie catastale totale: 104 m², Totale escluse aree scoperte **: 103 m² - rendita: 261,33 euro.

Intestata a:

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

Coerenze: Mapp.210 Sub.11, Mapp.208 Sub.1, Mapp.212, Mapp.210 Sub.14, Mapp.228 Sub.1, Mapp.215 salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- Foglio 7, mappale 210, qualità Ente Urbano, superficie catastale 273 m².
- Coerenze: Map.212, Mapp.228, Mapp.229, Mapp.222, Map.208, salvo altri.

B. Area Urbana in Saludecio (RN) Via Marchetta in ragione di piena proprietà:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/1.

Il bene ha caratteristiche riconducibili ad un piazzale inghiaiato avente morfologia pianeggiante. Alla data del sopralluogo l'area urbana non risultava recintata e non è possibile stabilire con esattezza i suoi confini, si ritiene che attualmente venga utilizzata per il transito/ parcheggio anche dai proprietari/ fruitori di tutte le unità immobiliari presenti in loco.

Non è possibile stabilire se esistono servitù di passaggio nel sottosuolo per utenze e sottoservizi anche di altre proprietà.

Precisando che catastalmente tale area risulta interclusa si rimanda a quanto precedentemente descritto in tema di servitù ed eventuali costi per una definizione puntuale in sito.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

Area Urbana per la quale in visura catastale viene indicata una superficie pari a **88 mq.**, precisando che nell'Elaborato Planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni – tale area viene individuata con una superficie pari a 85 mq.

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Saludecio, Via Marchetta:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- Foglio 7, mappale 228, subalterno 1, zona censuaria ///, categoria F/1, classe ///, consistenza 88 m², posto al piano T - rendita: 0,00 euro.

Intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Coerenze: Mapp.210 Sub. 9, Mapp.215, Mapp.210 Sub. 13, Mapp.228 Sub.2, Mapp. 211, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- Foglio 7, mappale 228, qualità Ente Urbano, superficie catastale 88 m²

Coerenze: Map. 212, Mapp.190, Mapp.229, Mapp.210, salvo altri.

Il fabbricato è stato costruito nel 2001/2005.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare).

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visure aggiornate N.C.E.U.
- Planimetria catastale
- Dimostrazioni grafiche dei subalterni
- Elenco subalterni assegnati
- Visure aggiornate N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta essere coniugata con [REDACTED] in [REDACTED] dal [REDACTED].

Risulta annotazione su estratto riassunto dai registri degli atti di matrimonio:

"Con atto in data 31/05/2018 a rogito del notaio Sergio Rovera del distretto notarile di Milano [REDACTED] gli sposi [REDACTED]

[REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Estratti per riassunto dell'atto di Nascita e Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vengono **allegati al n. 5**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona tipicamente agricola con abitazioni poste lungo la strada provinciale che vanno a formare la frazione di Santa Maria del Monte che dista circa 4 km. dal centro del Comune di Saludecio e circa 6 km. dal centro del Comune di Morciano. L'area è facilmente raggiungibile percorrendo la SP 44.
Servizi della zona:	Zona rurale con servizi minimi.
Caratteristiche zone limitrofe:	Le zone adiacenti sono tipicamente agricole
Collegamenti pubblici (km):	Linea autobus di collegamento con fermate su SP. 44 verso i comuni di Saludecio e Morciano.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare adibita ad abitazione viene utilizzata dal Sig. [REDACTED], in forza di contratto di Comodato di beni immobili registrato a Rimini (TG3) il 15/03/2012 numero 3380, serie 3.

Di seguito si riporta stralcio di alcune delle condizioni di contratto:

✓ 1.

Il comodante dà e concede in temporaneo comodato al comodatario, che accetta, la porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione situato nel comune di Saludecio (RN), via Marchetta n. 250/A ed in particolare un appartamento al piano terra e primo.

✓ 2.

Il presente contratto di comodato viene stipulato con espressa previsione della durata pari al tempo necessario per stipulare il contratto di vendita dell'immobile concesso in comodato e con decorrenza dal 20 febbraio 2012. Pertanto ai sensi dell'art. 1809, comma 1 prima parte, c.c., il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto.omissis....

Si rimanda al contratto per tutte le ulteriori clausole contrattuali precisando che nella descrizione il bene non viene identificato con i riferimenti catastali che lo contraddistinguono e che l'appartamento urbanisticamente e catastalmente si sviluppa ai piani interrato e terra.

In contratto non viene menzionata l'area urbana che si ritiene quindi non oggetto del presente comodato.

Il contratto registrato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento e pertanto si ritiene opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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:

Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica emessa dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 05/11/2012 Rep. n. 5587 a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 29/11/2012 ai nn. R.P. 10271 / R.G. 15612.

Tale domanda fa riferimento all'immobile censito al N.C.E.U. al Fog. 7. Mapp. 210 Sub. 10 (unità ante variazione catastale)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

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.

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Notaio Alberto Parisio in data 25/09/2007 ai nn. Rep. 34751, Racc. 6721, iscritta

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 27/09/2007 ai nn. R.P. 3861 / R.G.16038.

Importo ipoteca: 366.000,00

Importo capitale: 183.000,00

Tale iscrizione fa riferimento all'immobile censito al N.C.E.U. al Fog. 7. Mapp. 210 Sub. 10 (unità ante variazione catastale)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di contro a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 13/06/2024 al Rep. n. 1737 trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 11/07/2024 ai nn. R.P. 7490 / R.G. 10263.

Intesa San Paolo S.P.A. elegge Domicilio presso Avv. Alessandra Fini con studio in Bologna, PEC: alessandra.fini@ordineavvocatibopec.it

Tale iscrizione fa riferimento ai beni censiti al N.C.E.U. al Fog. 7. Mapp. 210 Sub. 13 e Fog. 7, Mapp. 228, Sub. 1 (unità post variazione catastale)

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 € 729,00 di cui € 329,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005 - minimo 200,00	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 366.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

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 15/11/2024 è **allegato al numero 3**.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento all'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1085 del 12/06/2012.

Non vengono verificate eventuali difformità con riferimento ai vari elaborati presentati antecedentemente in quanto durante l'incontro avuto in data 07/12/2024 con il tecnico Comunale del Comune di Saludecio, Geom. , lo stesso comunicava che quanto rappresentato sull'ultimo elaborato grafico depositato è da ritenersi autorizzato con eccezione di quanto espressamente diniegato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1085.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

- a) Si rileva la realizzazione parziale di controsoffitto in cartongesso al piano interrato. Ad oggi la posa di controsoffitti rientra tra le opere che si possono realizzare in edilizia libera ma non potendo stabilire con certezza la data di realizzazione si ritiene che per la regolarizzazione debba essere presentata Cila in Sanatoria.
- b) Difformità nelle misure lineari interne dei vani ed esterne del fabbricato, difformità che si ritiene riconducibili alle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis L.R. 23/2004.
- c) Le dimensioni di alcune finestre poste ai piani interrato e terra risultano inferiori a quelle autorizzate. Occorre presentare S.C.I.A. in Sanatoria previa verifica del rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari del rapporto aereo illuminante.
- c) Al piano interrato è stata demolita la parete di divisione tra il bagno e l'antibagno inoltre è stata realizzata parete al sottoscala
Al piano terra è stata demolita la porzione di parete che si prolungava oltre la porta dell'attuale ripostiglio.
Per tali difformità occorre presentare Cila in Sanatoria.
- d) Il foro del solaio ove presente scala di collegamento tra i due piani è stato provvisoriamente tamponato con tavole di legno.
Questo intervento determina la creazione di una superficie utilizzabile ad oggi adibita a ripostiglio.
Occorre ripristinare lo stato dei luoghi od in alternativa presentare pratica in sanatoria.
- e) L'altezza del piano interrato risulta maggiore di quanto autorizzato.
Da colloquio intercorso con il [REDACTED], anche se ad oggi non è ancora definita l'applicazione di quanto previsto dalla L. 106/2024, egli ritiene che tale difformità possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive previste.
- f) Dal prospetto est si evince che l'altezza tra il terrapieno e il solaio del pianerottolo della scala esterna è pari a mt. 2,10 contro i 2,19 mt. rilevati.
Il terrapieno, conseguentemente, non rispetta l'altezza prevista al fine di congruare la perdita di copertura delle porzioni interrate previste nel progetto originario e quindi occorre ripristinare l'esatta altezza del terrapieno con conseguente rispetto dell'altezza tra il solaio del pianerottolo e il terrapieno stesso.
- g) La recinzione presente risulta non autorizzata ed è sanabile tramite presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria previo pagamento di oneri concessori.
Si precisa che nel 2012 era stata presentata S.C.I.A. in Sanatoria che **non è stata rilasciata in quanto non sono stati versati gli oneri concessori richiesti pari a Euro 11.489,76 oltre a euro 150,00 inerenti diritti di segreteria.**
I richiedenti hanno presentato ricorso n. 1026/2012, con Sentenza del TAR di Bologna Sezione Prima n. 49/2018 del 22/01/2018 il ricorso è stato respinto.
La recinzione disegnata nell'elaborato grafico presentato nel 2012 rispecchia la conformazione lineare rilevata alla data del sopralluogo.
Si ritiene che il posizionamento dell'attuale recinzione sia realizzato in parte al di fuori dei confini catastali indicati in planimetria catastale e che la recinzione vada a comprendere parte di un'area urbana di altra proprietà
- h) Alla data del sopralluogo il piano interrato viene utilizzato a residenza, destinazione d'uso non ammissibile.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Occorre ripristinare la corretta destinazione d'uso a cantina.

- i) Il pianerottolo della scala esterna è stato tamponato anche se in modo precario. Tali tamponamenti vanno rimossi.
- l) Il balcone non è quotato ma graficamente si ritiene risulti avere dimensioni inferiori a quanto autorizzato.

Da colloquio intercorso con il [REDACTED] anche se ad oggi non è ancora definita l'applicazione di quanto previsto dalla L. 106/2024, egli ritiene che tale difformità possa rientrare all'interno delle tolleranze costruttive.

- m) Non è possibile rilevare l'altezza del sottotetto in quanto non accessibile.

Le difformità sopra indicate possono rientrare all'interno delle tolleranze costruttive come indicate all'Art. 19 Bis L.R. 23/2004, e/o L.106/2024 per le rimanenti occorre presentare pratica in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

La sanzione per le difformità rilevate tenuto conto di quanto già stabilito nel 2012 oltre delle spese tecniche si ritiene che possa essere stimata in Euro 20.000,00 (ventimila/00).

Si precisa che gli importi effettivi sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento.

Di tutti i costi necessari e dei relativi iter burocratici si tiene necessariamente conto nella valutazione dei beni.

L'importo e le modalità di sanatoria sopra descritte sono il risultato di colloqui avuti con il tecnico comunale e pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

Si ritiene che la planimetria catastale depositata presenti difformità rispetto allo stato di fatto e che tali difformità possano andare ad incidere sulla rendita catastale ma in considerazione che la destinazione d'uso ad oggi rilevata non è autorizzabile urbanisticamente non si ritiene di predisporre aggiornamento catastale.

Si fa altresì presente che non vi è corrispondenza catastale per la superficie dell'area urbana tra la visura catastale e l'Elaborato Planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il conduttore dichiara che non risulta costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],

Codice fiscale: [REDACTED], proprietaria per l'intero dal 25/09/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Parisio

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Alberto in data 25/09/2007, Rep. 34750, Racc. 6720, trascritto a Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 27/09/2007 ai n. R.P. 8926, R.G. 16037.

6.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], proprietario dal 26/10/2005 al 25/09/2007 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Ciacci Barbara del 26/10/2005, Rep. 142473 Racc. 8826 trascritto presso Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 04/11/2005 R.G. 18784, R.P. 9650.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] proprietari dal 31/07/2000 al 26/10/2005 in forza di atti di compravendita a firma Notaio Ciacci Barbara del 31/07/2000:
 - a) Rep. 110820 trascritto presso Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/07/2000 R.G. 9757, R.P. 6387
 - b) Rep. 110820 trascritto presso Agenzia delle Entrate / Territorio di Rimini in data 31/07/2000 R.G. 9758, R.P. 6388

Ante Ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ **Concessione Edilizia Prog. n. 850 del 27/05/2000** – Demolizione e ricostruzione fabbricato.
 - ✓ **Variante n. 850/Bis del 27/01/2001** - Variante in corso d'opera al progetto 850/2000.
 - ✓ **D.I.A. in variante n. 261/ 2004** del 13/01/2004
 - ✓ **D.I.A. in variante n. 271/ 2004** del 05/06/2004
 - ✓ In data 18/05/2005 il Comune di Saludecio certificava che la **richiesta di abitabilità** Prot. 1696 del 17/03/2005 si **intendeva attestata** trascorsi i 60 gg. in base al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 Art. 25 Comma 4.
 - ✓ **Cila pratica 767/2012 Prot. 1219 del 23/02/2012**
 - ✓ **S.C.I.A. in Sanatoria Prot. 3466 del 08/06/2012 Pratica n. 1789** inerente realizzazione di recinzione esterna.
- N.B.** La S.C.I.A. non è stata rilasciata in quanto non sono versati gli oneri concessori richiesti pari ad Euro 11.489,76 oltre a euro 150,00 per diritti di segreteria.
I richiedenti hanno presentato ricorso n. 1026/2012, con Sentenza del TAR di Bologna Sezione Prima n. 49/2018 del 22/01/2018 il ricorso è stato respinto
- ✓ **Permesso di Costruire per opere in Sanatoria n. 1085 del 12/06/2012.**
- Nota Bene:** Nell'elaborato grafico allegato viene rappresentata anche la recinzione. Antecedentemente al rilascio del Permesso di Costruire è stato richiesto lo sdoppiamento della pratica e la Concessione in Sanatoria è stata rilasciata solo ed esclusivamente ad alcune opere con l'esclusione della recinzione.

Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto.

A – Appartamento Indipendente

L'unità si sviluppa ai piani interrato e terra.

Il piano interrato risulta costituito da zona giorno composta da unico locale di ampie dimensioni dal quale si accede alla camera da letto finestrata, alla cantina dotata di finestra su bocca di lupo e al bagno che risulta finestrato. Si rileva che sia il soggiorno che la camera da letto urbanisticamente hanno destinazione d'uso a cantina.

Al piano terra si accede tramite scala in laterizio esterna posta sul lato.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Il piano ha zona giorno di ampie dimensioni con accesso centrale, sulla destra è stata ricavata la cucina e sulla sinistra il soggiorno. Dal soggiorno si accede al ripostiglio ottenuto dal tamponamento del foro nel solaio riconducibile alla scala interna di comunicazione con il piano sottostante. La zona notte ha disimpegno con funzioni di collegamento al bagno, ad una camera da letto e a uno studio attualmente adibito a cameretta.

La camera ed il soggiorno hanno affaccio su balcone.

L'unità risulta dotata di ampia corte che risulta in parte pavimentata ed in parte a verde. Tale corte ha accesso sia pedonale che carrabile posto sul fronte accessibile attualmente dall'area urbana descritta al punto B.

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'unità immobiliare realizzata tra il 2001 e il 2005 è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2012.

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 16/12/2024 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "E"**.

Allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Destinazione urbanistica:

Nella Variante del Piano Regolatore Generale approvato in forza di Delibera di C.C. n. 54 del 05/10/2006 in vigore dal 18/10/2006 l'immobile è ricompreso nella Tav. 1-1 e ricade in "Zone E produttive Agricole" Art. 32 ed in minima parte in "Zone B1 5 – Urbane da riqualificare, sature a prevalente destinazione residenziale" Art.29.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superfici interrato	Accessoria piano Sup. reale lorda	69,04	0,60	41,42
Superficie esclusiva	accessoria corte Sup. reale lorda	207,03	0,07	14,49
Superficie Abitativa	piano terra Sup. reale lorda	69,04	1,00	69,04
Superficie terra	accessoria piano terra balcone/pianerottolo Sup. reale lorda	15,66	0,25	3,91
Totale mq.				128,86

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato/muratura.
Fondazioni:	Non rilevabili
Solai:	I solai sono in latero-cemento.
Copertura:	A falde

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	Le finestre risultano avere infissi in legno con vetrocamera sia al piano terra e interrato. Al piano terra ci sono gli scuri mentre al piano interrato ci sono le inferriate
Pareti esterne:	L'edificio risulta tinteggiato.
Pavim. Esterna:	La corte esclusiva è in parte pavimentata con betonella in parte è in ghiaia oltre a zona a verde.
Pavim. Interna:	Pavimentazione in gres porcellanato e/o monocottura, rivestimenti in ceramica.

Impianti:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Antifurto:</i>	Non presente
<i>Aria Condizionata:</i>	Presente mediante split a parete nella camera da letto e nel soggiorno al piano terra.
<i>Termico:</i>	Riscaldamento autonomo mediante termosifoni alimentati da caldaia a gas di rete installata di fuori. Il piano interrato viene riscaldato mediante stufa a pellet ad eccezione del bagno ove è presente termosifone.
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia.
Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.	

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

Appartamento Indipendente censito N.C.E.U. Comune di Saludecio al Fog. 7 - Map. 210 - Sub. 13				
Piano Interrato				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina (soggiorno angolo cottura)	26,46	2,51	S	Buono
Cantina (camera da letto)	12,06	2,50	S	Buono
Cantina	11,43	2,59	O	Buono
W.C.	4,55	2,59	E	Buono
Piano Terra				
Soggiorno/pranzo	28,56	2,72	S/O	Buono
Ripostiglio	2,82	2,72	/	Buono
Disimpegno	1,61	2,72	/	Buono
Bagno	4,06	2,72	O	Buono
Studio	7,80	2,72	O	Buono
Camera	12,46	2,72	S	Buono
Balcone	11,11	/	S	Buono
Totale Appartamento	122,92			
Corte Esclusiva	207,03	/	E/S/O	Buono
Totale Corte	207,03			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica (mobili e arredi rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto di esecuzione immobiliare)

B – Area Urbana

Il bene ha caratteristiche riconducibili ad un piazzale inghiaiato avente morfologia pianeggiante. Alla data del sopralluogo l'area urbana non risultava recintata e non è possibile stabilire con esattezza i suoi confini, si ritiene che attualmente venga utilizzata per il transito/ parcheggio anche dai proprietari / fruitori di tutte le unità immobiliari presenti in loco.

Non è possibile stabilire se esistono servitù di passaggio nel sottosuolo per utenze e sottoservizi anche di altre proprietà.

Area urbana sito in Saludecio, Via Marchetta n. //// in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000

Attestazione di Prestazione Energetica

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Unità immobiliare non soggetta ad attestazione di certificazione energetica.

Destinazione urbanistica:

Nella Variante del Piano Regolatore Generale approvato in forza di Delibera di C.C. n. 54 del 05/10/2006 in vigore dal 18/10/2006 l'immobile è ricompreso nella Tav. 1-1 e ricade in "Zone B1 5 – Urbane da riqualificare, sature a prevalente destinazione residenziale" Art.29.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana	Sup. catastale	88	0,07	6,16
	Sup. catastale	88		6,16

Caratteristiche descrittive:

Area urbana non individuata in loco con delimitazioni, inghiaia e priva di manufatti.

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

Area Urbana piano terra censita N.C.E.U. del Comune di Saludecio al Fog. 7- Map. 228 - Sub. 1				
Locale	Sup. Netta catastale	Altezza	Espos.	Condizioni
Area Urbana	88,00	/	N/S/O/E	Sufficiente
Area Urbana	88,00			

Allegato n. 1 – Documentazione fotografica.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° Semestre 2024 riporta per le abitazioni di tipo "abitazioni civili" (*con stato conservativo Normale*) ubicate in zona E1 (Suburbana/Frazioni) valori compresi tra euro 1.000,00 ed euro 1.400,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a dicembre 2024 per la zona "Frazioni" cita valori compresi tra euro 941,00 ed euro 1.356,00 a metro quadrato per abitazioni in stabili di qualità nella media della zona.

Per la valutazione dei beni oggetto di stima, in considerazione della posizione e delle caratteristiche dell'immobile, tenuto conto dei valori sopra esposti, verificato con dati di agenzia immobiliare che opera in zona si ritiene congruo di attribuire ai beni un valore unitario pari a euro 1.250,00 a mq.

Tale valore unitario viene parimenti attribuito anche all'area urbana in quanto viene valorizzata per superficie equivalente come corte dell'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	128,86	1.250,00	€ 161.075,00
	128,86		€ 161.075,00

- Valore corpo:	€ 161.075,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 161.075,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 161.075,00

B. Area Urbana*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
Area urbana	6,16	1.250,00	€ 7.700,00
	6,16		€ 7.700,00

- Valore corpo:	€ 7.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 7.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda escluso corti	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento indipendente	128,86	€ 161.075,00	€ 161.075,00
B	Area Urbana	6,16	€ 7.700,00	€ 7.700,00
			€ 168.775,00	€ 168.775,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE DI STIMA	€ 168.775,00
Spese stimate per la regolarizzazione urbanistica	€ 20.000,00
VALORE NETTO DI STIMA	€ 148.775,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 14.877,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 134.000,00
--	--------------



Relazione lotto 001 creata in data 27/12/2024

Codice documento: 0085/2024



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini



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

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazione di Prestazione Energetica

Con Osservanza.

Rimini, 27 Dicembre 2024

Il Tecnico

Stefano Geom. Zaghini

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Stefano Zaghini