
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. 87/2021

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Michele Foschi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N.498
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.83 del 17/11/2014
C.F. FSCMHL73A04H294G - P.Iva 033719000402

con studio in Rimini (RN), Via Flaminia 183/f
telefono: 0541387724
cellulare: 3939710097
fax: 0541387724
email: archfoschi@studiomem.it pec: michele.foschi@archiworldpec.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

LOTTO 1 - Beni in Coriano (Rn) in via Marano n°49

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta unifamiliare edificata negli anni 70 a Coriano, nelle immediate vicinanze del centro storico. L'unità immobiliare avente un solo piano fuori terra è composta da tre camere, due bagni, cucina e ampio soggiorno oltre a corridoio, ripostiglio e corte perimetrale.

Completano il lotto le quote proporzionali sui beni comuni con altre unità immobiliari nelle vicinanze del fabbricato oggetto di stima.

Il fabbricato oggetto di stima, pur essendo un unico corpo di fabbrica, giace su due particelle. In conseguenza è identificato due volte in catasto fabbricati e in catasto terreni.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è dunque identificato in catasto come segue:

- Catasto fabbricati:
 - Foglio 18 mappale 574, categoria A/3 classe 3, consistenza 6 vani , rendita catastale 464.81 euro, piano terra, superficie catastale 116 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 107,00 mq;
Foglio 18 mappale 582 categoria a/4 classe 2 consistenza 2 vani rendita catastale euro 108,46 piano terra, superficie catastale 36 mq, superficie totale esclusa aree scoperte 32,00 mq;
 - Catasto terreni:
 - Foglio 18 mappale 582 ente urbano di mq 208,00
 - Foglio 18 mappale 574 ente urbano di mq 82,00

Le parti comuni, a differenza delle situazioni più comuni, non sono beni non censibili ma immobili identificati al catasto terreni intestati ai vari proprietari delle abitazioni confinanti interessate. Tali parti comuni, la cui quota andrà dunque intestata all'aggiudicatario, sono identificate come segue:

- Foglio 18 mappale 573 - Seminativo arborato di classe 1 con superficie 67 mq, reddito dominicale 0.62 euro, reddito agrario 0.48 euro
- Foglio 18 mappale 581 - Seminativo arborato di classe 3 con superficie 6,00mq, reddito dominicale 0.03 euro, reddito agrario 0.03 euro
- Foglio 18 mappale 595 - Seminativo arborato di classe 3 con superficie 168,00 mq, reddito dominicale 0.82 euro, reddito agrario 0.95 euro
- Foglio 18 mappale 597 - Seminativo arborato di classe 3 con superficie 587,00 mq, reddito dominicale 2.88 euro, reddito agrario 3.18 euro
- Foglio 18 mappale 602 - Seminativo arborato di classe 1 con superficie 451,00 mq, reddito dominicale 4.19 euro, reddito agrario 3.26 euro
- Foglio 18 mappale 605 - Seminativo arborato di classe 1 con superficie 47,00 mq, reddito dominicale 0.44 euro, reddito agrario 0.34 euro
- Foglio 18 mappale 607- Uliveto di classe 2 con superficie 274,00 mq, reddito dominicale 1.42 euro, reddito agrario 1.13 euro

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

In merito alle intestazioni dei suddetti beni si consulti il successivo paragrafo 6.

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.

Regime patrimoniale del debitore: Il debitore risulta celibe. Si allega estratto di nascita in allegato n°6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con buona disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (400 m), stazione ferroviaria (8 km), autostrada (6 Km), aeroporto (10 Km);

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dall'esecutato unitamente ai propri congiunti

Si precisa che, in data 17/11/2021, su richiesta del sottoscritto, l'agenzia dell'entrate di Rimini, ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora, fossero, stati stipulati contratti di affitto e/o comodato posteriormente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

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: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

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

- ISCRIZIONE del 18/06/2020 - Registro Particolare 1143 Registro Generale 6359 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 1695 del 25/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore con sede in Milano (Mi) c.f: contro i sig.ri , , , .

importo ipoteca: € 1.000.000,00;
importo capitale: € 1.125.000,00;

4.2.1. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 12/07/2021 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 10999, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1885 del 30/06/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di S.R.L.con sede in Milano (Mi) c.f: , contro i sig.ri

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna.

- TRASCRIZIONE del 09/12/2021 – Registro particolare 13632, registro generale 19645. Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI RIMINI, repertorio 3359/20 del 15/11/2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di ERARIO DELLO STATO contro .

(riguardante tutti i mobili oggetto del presente elaborato peritale)

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6413,00 di cui € 6013,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità):

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	1.125.000,00	5625.00	€ 94,00	€ 5719,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 6013,00
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 6413,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Elenco formalità aggiornato al 25/09/2021 per quanto riguarda il fabbricato e al 19/03/2022 per quanto riguarda i terreni. Note di trascrizione aggiornate al 25/09/2021. (ved. Allegato 4)

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi elencati al successivo paragrafo 7 si rileva che l'immobile oggetto del presente elaborato peritale risulta avere le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di piccolo manufatto accessorio sulla corte, frontistante alla facciata retro del fabbricato;
- 2) Realizzazione di pergolato con copertura impermeabile e di alcune piccole tettoie;
- 3) Differente disposizione interna consistente nella realizzazione di una parete tra la zona giorno e l'ingresso e di spallette murarie in una camera, volte a realizzare un vano ad uso spogliatoio;
- 4) Realizzazione di controsoffittature in alcuni vani con altezza da terra pari a 2.64 ml.

La difformità di cui al punto 1, 2) e 4) non sono sanabili, pertanto le opere realizzate dovranno essere rimosse.

La difformità di cui al punto 3) è sanabile mediante CILA a sanatoria ai sensi dell'articolo 16 bis della l.r 23/04 con spese tecniche e sanzioni stimate pari ad euro 2500,00 (oltre a iva e cassa professionale nelle aliquote previste dalle vigenti leggi/regolamenti).

4.3.2. Conformità catastale

Le difformità di cui al precedente punto si "riflettono" anche sulle planimetrie catastali e sono incidenti sulla rendita catastale.

Pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria variazione catastale con costi stimati pari ad euro 1500,00 (oltre a iva e cassa professionale nelle aliquote previste dalle vigenti leggi/regolamenti), in quanto dovranno essere variato sia il catasto urbano che il catasto terreni.

Visto quanto sopra, **si chiede autorizzazione all'ill.mo giudice Carla Maria Corvetta di procedere alla suddetta variazione catastale.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fabbricato distinto ai mappali 574 e 582 risulta intestato a _____ nato a RIMINI (RN) il 06/12/1964 in virtù di Atto del 15/11/1993 Repertorio n. 79156, registrato in data 03/12/1993 con il quale veniva acquistato da “ _____”, (CF _____) che risulta rappresentare, pertanto, la precedente proprietà.

Il terreni costituenti parti comuni sono invece intestati a:

Le intestazioni di cui sopra derivano da numerosi atti di compravendita intercorsi negli anni (“legati” sostanzialmente alle compravendite delle varie abitazioni componenti l’isolato)

Si elencano di seguito gli atti di compravendita nell’ultimo ventennio e i precedenti proprietari della relativa quota di proprietà (il rogito più recente viene prodotto in “Allegato 5 – Titoli di provenienza”, vengono inoltre allegate le note di trascrizione dei rimanenti rogiti di seguito citati).

- Atto di compravendita del 16/02/2021, repertorio n°117644, registrato in Rimini Il 26/02/2021 al numero 2133, serie:1T con i quali i _____ acquistavano la quota di proprietà pari a 83/1000 ciascuno precedenti proprietari _____. Si omettono, per brevità, ulteriori passaggi nel ventennio in merito alla presente quota di proprietà.

- Atto di compravendita del 20/11/2014, repertorio n°157282/15920, registro generale 15294 e registro particolare 10314, con il quale il sig. _____

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

come sopra identificato acquistava la quota di proprietà sopraindicata dal sig.

- Atto di compravendita del 30/01/2009, registro generale 1680, registro particolare

7. PRATICHE EDILIZIE e ABITABILITÀ

Di seguito si elencano i precedenti edilizi dell'immobile (compresi i certificati di abitabilità):

- Concessione edilizia protocollo n°775 del 03/03/1977 - progetto n°399/1977
- Condonò edilizio ex L. 47/85 n°registro 464, protocollo 2986/86 (per modifiche estetiche e di piazzamento);

Non è stato reperito presso gli uffici comunali certificato di conformità edilizia ed agibilità. Pertanto il fabbricato si può ritenere sprovvisto del suddetto. Considerata l'altezza interna pari a 2,64 ml, allo stato attuale, esso non è ottenibile, se non procedendo ai ripristini indicati al paragrafo 4.3.1, alla verifica di rispondenza degli impianti alle vigenti norme, ed al successivo deposito di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità. Oltre ai citati costi di ripristino, si stimano ulteriori costi pari ad euro 5.000 (importo da verificare in seguito ad ulteriori verifiche con i competenti uffici).

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Descrizione delle **unità immobiliari** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta unifamiliare edificata negli anni 70 a Coriano, nelle immediate vicinanze del centro storico. L'unità immobiliare avente un solo piano fuori terra è composta da tre camere, due bagni, cucina e ampio soggiorno oltre a corridoio, ripostiglio e corte perimetrale.

Completano il lotto le quote proporzionali sui beni comuni con altre unità immobiliari nelle vicinanze del fabbricato oggetto di stima.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è identificato in catasto come segue: foglio 18 mappali 574 e 582 relativamente al fabbricato e foglio 18 mappali 573, 581, 595, 597, 602, 605, 607 relativamente ai terreni in comproprietà con i proprietari dei fabbricati confinanti.

Destinazione urbanistica:

- **Strumenti urbanistici**

Trattandosi di fase transitoria di salvaguardia, “convivono” due strumenti urbanistici (prg vigente e variante adottata)

Strumento urbanistico adottato:

P.R.G 97 VARIANTE GENERALE approvata con deliberazione di giunta provinciale n°154 del 29/07/2003 e successive varianti e prese d'atto;

Strumento urbanistico approvato:

VARIANTE SPECIFICA N°28 AL PRG – Adottato con delibera di cc 57/2021

Secondo la tavola PZ1 del PRG (valevole sia per quanto riguarda lo strumento urbanistico adottato che per quanto riguarda lo strumento urbanistico approvato) le particelle oggetto del presente elaborato peritale ricadono in territorio urbanizzato in zona B2-55 (tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento disciplinati dagli articoli 39 e 42 del prg).

Per ulteriori specifiche si consulti anche il certificato di destinazione urbanistica in allegato 8.

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile (arrotondate); queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Si precisa che non vengono ricomprese nel calcolo del valore dell'immobile, le particelle di terreno che, di fatto, costituiscono parte comune (ragionamento analogo a stime di appartamenti inseriti all'interno di contesti condominiali all'interno dei quali sono presenti parti comuni). Non vengono inoltre, considerati ai fini del valore, i sopraccitati manufatti sulla corte esterna in quanto da rimuovere.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	143,00	1,00	143,00
Corte esterna	Sup. reale lorda	144,00	0,10	14,40
TOTALI	Sup. reale lorda	287,00		157,40

Caratteristiche descrittive

Infissi

Appartamento: Porte interne in legno, infissi esterni in pvc con vetro doppio oscurati con persiane in materiale plastico.
Condizioni: buone

Pavim.interna

Pavimentazione in legno in alcuni vani (camere) e piastrelle in ceramica in altri.
Condizioni: buone.

Paretiesterne

Struttura in cemento e legno.
Facciate in legno e con intonaco tinteggiato.
Condizioni: discrete.

Impiantotermico

Impianto composto da caldaia autonoma a camera stagna (a gas metano e radiatori).
Impianto di raffrescamento costituito da pompa di calore con split interni.
Condizioni: buone.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Esposizione (N-S-W-E)	Condizioni
Soggiorno/pranzo/ingresso	39,00	2.64	S-W-E	Buone
Cucina	17,00	2.64	S-W-E	Buone
Ripostiglio	7,00	2.64	N-NE-E	Buone
Bagno	5,00	2.64	E	Buone
Camera	11,00	2.64	W	Buone
Camera	11,00	2.64	W	Buone
Camera	11,00	2.64	W	Buone
Spogliatoio	4,00	2.64	W	Buone
We	3,00	2.64	E	Buone
Centrale termica	5,00	2,64	E	Buone
Corridoio	8,00	2.64	-	Buone
Totale locali principali (1)	121,00			
Totale corte piano terreno - sub 22 (2)	130,00			Buone
TOTALI (1) + (2)	251,00			

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1 (i punti di presa fotografica sono indicati al di sopra delle planimetrie catastali agli atti, nonostante, come relazionato nei precedenti paragrafi, non siano pienamente rispondenti allo stato dei luoghi).

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.

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente agricola, risulta vicino a tutti i servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti) ed è ben servito da mezzi pubblici.

La costruzione del fabbricato nel quale il suddetto immobile è inserito è risalente alla metà degli anni '70 ed è stato realizzato con finiture ordinarie.

Esso risulta in discreto stato di conservazione seppur necessitante di interventi manutentivi. L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Coriano in zona B1 "centrale-Capoluogo" valori medi compresi tra 1550,00 €/m². e 2200,00 €/m² (valori relativi al secondo semestre 2021).

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **1.700,00 €/m²**.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Coriano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

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

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Superficie abitativa	143,00	€ 1700,00	€ 243.100,00
Corte	14,40	€ 1700,00	€ 24,480,00
Totale			€ 267.580,00

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, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita;

€ 240.822,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 240.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 01/04/2022
Codice documento: E118-2021-000087-001

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 11 (undici) oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Doc. catastale: quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa/planimetrie catastali;
- 3) Visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Titolo di provenienza (ultimo titolo riguardante le porzioni comuni);
- 6) Documentazione anagrafica;
- 7) Attestato di prestazione energetica;
- 8) Certificati di destinazione urbanistica.

Il perito

Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Dott. Pietro Bernardi Fabbrani
Perito: Arch. Michele Foschi