

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro

**N. Gen. Rep. 05/2023**

**Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario: Dott. Vittorio Betti**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Pizzioli  
iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014  
C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402  
con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f  
cellulare: +39 335425080

email: archpizzioli@studiomem.it pec:[marco.pizzioli@archiworldpec.it](mailto:marco.pizzioli@archiworldpec.it)

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

**A - Beni in Rimini (Rn) in via Succi 5 – LOTTO 1**

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari inserite all'interno di condominio la cui prima costruzione risale all'epoca prebellica. Il compendio immobiliare comprende appartamento al piano terreno composto zona giorno con cucina e balcone, zona notte composta da una camera, uno studio e due bagni, oltre a un locale ad uso deposito inserito all'interno di corpo di fabbrica staccato.

Il fabbricato è identificato in catasto come segue

• **Catasto fabbricati:**

- Foglio 66, particella 70, subalterno 4, piano terra, zona censuaria 2, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale pari a 63,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte pari a 59,00 mq, rendita catastale pari ad euro 399,51.
- Foglio 66, particella 70, subalterno 13, piano terra, zona censuaria 2, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 4 metri quadrati, rendita pari ad euro 27,27

• **Catasto terreni:**

- Foglio 66, particella 70, Ente urbano di mq 131,00 (riguardante l'intero lotto).

I beni risultano intestati per la quota 1/1 al sig. in regime di separazione dei beni.

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. Si allega documentazione catastale (planimetrie catastali, visure catastali, elaborato planimetrico e elenco subalterni catastale ed estratto di mappa) in allegato 2 e 3.

**Regime patrimoniale del debitore:** è coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra (anch'ella esecutata) dal 04/08/1977

Si allegano estratti di nascita e di matrimonio in allegato n°6.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (100 m), stazione ferroviaria (500 m), autostrada (6,0 Km), aeroporto (8,0 Km);

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati da locatari in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/02/2016 e registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (tg3) in data 06/02/2016 al numero 1178, serie 3t.

L'agenzia delle entrate in riferimento a tale contratto ha comunicato che non è stata scansionata copia da parte di chi ha effettuato la registrazione dunque, all'atto del sopralluogo il sottoscritto ha richiesto copia ai locatari che hanno prodotto tale contratto ove, all'articolo 1 viene riportato il seguente periodo *“il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01/03/2016 al 28/02/2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile (...). Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni”*.

Il canone mensile di tale contratto è convenuto pari ad euro 550,00.

Non essendo pervenuta al sottoscritto documentazione relativamente a disdetta, tale contratto si ritiene dunque valido alle condizioni sopra indicate (così come comunicato anche dall'agenzia delle entrate) e opponibile alla procedura in quanto stipulato antecedentemente al pignoramento.

Si allega detto contratto (allegato 9) per ulteriori eventuali approfondimenti da parte del lettore.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

#### **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.

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

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/10/2018 – Registro particolare 2525, registro generale 13767, repertorio 1334/2018 del 30/08/2018 a favore di Rimini banca credito cooperativo di Rimini e Valmarecchia s.c con sede in Rimini (Rn), codice fiscale:04241950403 contro
  - importo ipoteca: € 400.000,00;
  - importo capitale: € 429.930,57;
- Ipoteca giudiziale (riguardante anche altri beni non oggetto della procedura 05/2023) derivante da decreto ingiuntivo del 21/01/2020 – Registro particolare 93, registro generale 642, repertorio 1684/2018 del 02/12/2018 a favore di Cassa dei risparmi di Forlì e della Romagna Spa con sede in Forlì (Fc), codice fiscale:00182270405 contro
  - importo ipoteca: € 250.000,00;
  - importo capitale: € 601.872,69;
- Verbale di pignoramento immobili del 17/01/2023 – Registro particolare 540, registro generale 770, repertorio 3850/2022 del 12/12/2022 a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale:05098890261

4.2.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 6,241,01 di cui € 5,641,01 per diritti e imposte ed € 600,00 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	€ 429.930,57	€ 2149,65	€ 94,00	€ 2243,65
Ipoteca giudiziale	€ 601.872,69	€ 3.009,36	€ 94,00	€ 3.103,36
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 5.641,01</b>
Onorari	n° formalità	3	200	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 6.241,01</b>

Elenco formalità aggiornate al 11/04/2023 e relative note di trascrizione in allegato 4.

#### 4.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

- A seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi elencati al successivo paragrafo 7 (in particolare gli con elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria 27011 del 29/11/2011)
  - 1) Mancata realizzazione di disimpegno di separazione tra la zona giorno ed il servizio igienico;
  - 2) Lievi difformità in relazione alla quotatura dei vari vani;
  - 3) Errore grafico nella rappresentazione della conformazione del balcone sul fronte;

La difformità di cui al punto 1) non è sanabile se non con opere di adeguamento, pertanto è necessario il deposito di CILA A SANATORIA con OPERE al fine di realizzare l'antibagno; i costi di tale operazioni sono stimabili in euro 8000,00 comprensivi dei costi di esecuzione delle opere edilizie.

Le difformità di cui ai punti 2) e 3) sono ritenibili in tolleranza ai sensi dell'articolo 19 bis della l.r 23/04, pertanto la loro sussistenza non produce ne sanzioni ne limitazioni al bene.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

Considerata l'interpretabilità delle vigenti norme in materia, oltre ai continui cambiamenti normativi le considerazioni suesposte sono comunque da verificarsi con gli uffici comunali preposti.

#### 4.3.1. Conformità catastale

Le sopracitate difformità si “riflettono” anche sulle planimetrie catastali ma non risultano incidenti dal punto di vista della rendita catastale, pertanto non è necessaria alcuna pratica di variazione catastale.

Si rileva inoltre in visura, per entrambi i subalterni, la presenza di riserva 1 – Atti di passaggio intermedio non esistenti. Tuttavia, pare che tale indicazione si riferisca ad una situazione antecedente all'acquisto del bene da parte dell'esecutato, peraltro anteriore al ventennio.

Pertanto tale riserva pare poter essere cancellata mediante istanza in carta semplice da depositarsi all'agenzia delle entrate con spese tecniche stimate pari ad euro 250,00.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Da comunicazione pervenuta al sottoscritto il 18/07/2023, la situazione contabile in riferimento alle spese condominiali relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia, risulta senza debiti.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale, sono pervenuti ad come sopra identificato per effetto di atto del 23/12/1986 a firma del dott. Ripa, repertorio numero 29198, con il quale il suddetto acquistava gli immobili dalla società con sede in che rappresenta pertanto la precedente proprietà.

### 7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ

Tenuto conto che l'immobile nel quale sono inseriti gli immobili risulta prebellico dunque non è reperibile presso gli uffici comunali dell'edilizia privata il progetto di costruzione (ma il sottoscritto ha comunque acquisito la planimetria catastale di primo impianto, testimoniante la realizzazione del fabbricato antecedente alla seconda guerra mondiale) e che l'immobile ha comunque subito una consistente modificazione nei primi anni '80 de 900 si elencano di seguito i precedenti edilizi reperiti presso gli archivi comunali:

- Progetto 656/1955 del 10/06/1955 (per ampliamento di fabbricato esistente)

→ Autorizzazione di abitabilità 598 del 21/09/1955

- Progetto 1949/1963 del 10/04/1964 (per ampliamento di fabbricato esistente)
- Progetto 263/1966 protocollo 1656/66 del 11/07/1966 (per “sistemazione” dei prospetti)

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

- Licenza edilizia 653/74 del 15/05/1974 protocollo (per rifacimento copertura del fabbricato e sostituzione infissi);
- Concessione edilizia 540/82 approvata in data 03/06/1982 protocollo n°8656/81;
- Concessione edilizia 790/83 approvata in data 15/09/1983;
- Concessione edilizia in sanatoria ex l.47/85 n°27011 del 29/11/2011, protocollo 176338/2011 (condono edilizio reg n°831)

Agli atti è, inoltre, presente pratica edilizia 1012/84 (in variante a concessione edilizia 540/82) che risulta, tuttavia, diniegata.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di conformità edilizia ed agibilità (o equipollente previsto dalla legge) in quanto chiaramente il sopracitato certificato n°598 del 21/06/1955 essendo stato rilasciato con destinazione "pensione" oltreché in presenza di una conformazione del fabbricato completamente differente rispetto a quella attuale, non può ritenersi valido e al rilascio della concessione edilizia in sanatoria non è seguito deposito di dichiarazione della proprietà asseverata da tecnico abilitato attestante la sussistenza dei requisiti igienici.

Ad oggi, peraltro il certificato di agibilità non è ottenibile in quanto:

- La difformità indicata al punto 1) del paragrafo 4.3.1 relativo alla conformità urbanistico/edilizia è ostativa per il suo ottenimento;
- Il vano "camera" di 7,14 mq non può essere considerato camera (in quanto realizzata successivamente all'introduzione del dm 5/07/75 sui requisiti igienici e non rispettante la superficie minima di 9,00 imposti da tale norma);
- Non è presente agli atti autorizzazione allo scarico (per l'intero fabbricato) né sono state prodotte certificazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti.

Tale aspetto inficia chiaramente sul valore dell'immobile, pertanto si applicherà opportuna detrazione al valore nel paragrafo 8 che terrà dunque conto in maniera "forfettaria" anche delle spese per addivenire al rilascio di detto certificato.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari inserite all'interno di condominio la cui prima costruzione risale all'epoca prebellica. Il compendio immobiliare comprende appartamento al piano terreno composto zona giorno con cucina e balcone, zona notte composta da una camera, uno studio e due bagni, oltre locale ad uso deposito inserito all'interno di corpo di fabbrica staccato. Le unità immobiliari sono identificate al foglio 66 mappale 70 subalterni 4 e 13.

**Destinazione urbanistica**

Strumenti urbanistici:

- P.S.C approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola 3 del PSC è individuato in zona AUC\_T.
- Vincoli: l'area ricade in "aree a potenzialità archeologica media" così come individuato nella tavola dei vincoli 2.2b del PSC e ricade in "zone urbanizzate in ambito costiero" nella tavola dei vincoli 1a.
- R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016 e successiva ultima variante specifica R.U.E approvata con Del. di C.C. n. 15 del 14/03/2023 ;

L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-5 in ambito aucT1 definito come Tessuti urbani di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini (disciplinato dall'articolo 58 delle norme di attuazione).

**CALCOLO SUPERFICI**

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti degli immobili oggetto di stima (arrotondate), queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore Equivalente (mq)</b>
Superficie abitativa – Sub 2	Sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
Balconi	Sup. reale lorda	15,00	0,50	7,50
Cantina – Sub 13	Sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
<b>TOTALI</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>78,00</b>		<b>68,50</b>

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## **Caratteristiche descrittive**

### **Infissi**

Infissi esterni in alluminio con vetro doppio all'interno dell'appartamento oscurati con tapparelle in materiale plastico. Porte interne in legno. Porta in legno per quanto riguarda il rispostiglio distinto al subalterno 13. Condizioni:discrete.

### **Pavim. Interna**

Pavimentazione con piastrelle in ceramica sia all'interno dell'appartamento che nei servizi distinti al subalterno 13 Condizioni:discrete.

### **Pareti esterne**

Edificio realizzato con struttura portante in muratura (pareti perimetrali in mattoni pieni con finitura con intonaco tinteggiato non isolate termicamente). Condizioni:discrete.

### **Impianto termico**

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano e radiatori Condizioni:sufficienti.

All'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare che pertanto, pare risulterne sprovvista.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

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

<b>Locali</b>	<b>Sup. netta arrotondata (mq)</b>	<b>Altezza (ml)</b>	<b>Esposizione (N-S-W-E)</b>	<b>Condizioni</b>
Studio	7,00	2,71	E	Discrete
Camera	13,00	2,71	SE	Discrete
Bagno	4,00	-	E	
Cucina	4,00	-	N-NE	Discrete
Tinello-Soggiorno	20,00	2,71	N-NO-O	Discrete
Wc	2,00	2,71	-	Discrete
<b>Totale locali principali - Sub 2 (1)</b>	<b>50,00</b>			
Balcone retro	7,00	-	NO	Discrete
Balcone fronte	6,00	-	SE	Discrete
<b>Totale balconi - Sub 4 (2)</b>	<b>13,00</b>	-		
<b>Cantina - Sub 13 (4)</b>	<b>3,20</b>	2,40	E	Sufficienti
<b>TOTALI (1) + (2) + (3)</b>	<b>66,20</b>	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra allo stralcio dell'elaborato allegato alla pratica di concessione edilizia in sanatoria sopracitato costituente lo stato legittimo dell'immobile).

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 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 precisate nel successivo paragrafo 8.2.

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente turistica, a confine con zona prevalentemente residenziale, risultano vicini a tutti i principali servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti). La costruzione del fabbricato nel quale il subalterno 4 è inserito risale all'epoca antecedente alla seconda guerra mondiale ma è stato ristrutturato nei primi anni 80 (lo stesso vale per il corpo staccato ad uso "cantina" ove è inserito il subalterno 13 ed è stato dunque realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca degli interventi edilizi con finiture ordinarie.

Sia i corpi di fabbrica nei quali sono inserite, che le sopraccitate unità immobiliari, risultano in discreto stato di conservazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico nel comune di Rimini in zona B7 ("Centrale/Marina Centro) valori medi compresi tra 2300,00 €/mq e 2500,00 €/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati 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 e che questi ultimi riguardano una vasta area nella quale i prezzi al metro quadrato sono comunque molto differenti tra di loro a seconda della posizione dell'immobile oggetto di stima all'interno della suddetta area, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima dell'unità immobiliare il valore di **2500,00 €/m<sup>2</sup>** (da applicarsi alle superfici convenzionali calcolate precedentemente).

### 8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, 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 e proposto nella seguente tabella

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Vani abitativi - Sub 4	59,00	€ 2.500,00	€ 147.500,00
Balconi - Sub 4	7,50	€ 2.500,00	€ 18.750,00
Cantina - Sub 13	2,00	€ 2.500,00	€ 5.000,00
<b>Totali</b>	<b>68,50</b>		<b>€ 171.250,00</b>

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta

**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti

**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

#### 8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

- Abbattimento forfettario per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10% del valore);  
- € 17.125,00
- Detrazione per assenza di certificato di conformità edilizia ed agibilità (10% del valore)  
- € 17.125,00
- Detrazione per contratto d'affitto in corso di validità (5% del valore)  
- € 8.562,50

#### 8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

Il prezzo a base d'asta del lotto scaturisce dunque dal valore dell'immobile in condizioni ordinarie stabilito sulla base delle superfici convenzionali nel paragrafo 8.3 con detrazione dei valori determinati nel paragrafo 8.4.

Pertanto, sulla base delle correzioni e dei calcoli di cui ai precedenti paragrafi il prezzo arrotondato dell'immobile, con riferimento alle quote di proprietà è pari a:

**€.128.500,00**

Relazione creata in data 09/08/2023  
Codice documento: E118-2023-000005-001

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

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

**A - Beni in Rimini (Rn) in via G. Pastore 4 – LOTTO 2**

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari costituenti complesso a destinazione produttivo/artigianale.

Il compendio immobiliare è composto da costruzione comprendente capannone allo stato grezzo, piccolo locale ad uso ufficio, abitazione composta da tre piani (due fuori terra e uno interrato) oltre a sottotetto comprendente anche autorimessa (utilizzata impropriamente con destinazione abitativa), oltre a corte comune.

Il fabbricato è identificato in catasto come segue

• **Catasto fabbricati:**

- Foglio 52, particella 192, subalterno 1, corte – Bene comune non censibile a tutti i subalterni 2 e 3;
- Foglio 52, particella 192, subalterno 2, piano terra, zona censuaria 3, categoria catastale F/3;
- Foglio 52, particella 192, subalterno 3, piano terra, zona censuaria 3, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza pari a 17,00 mq, superficie catastale 19,00 mq, rendita catastale 91,31 euro;
- Foglio 52 particella 192, subalterno 4, piano primo sottostrada-terra e primo, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza pari a 6 vani, rendita catastale pari ad euro 753,92

• **Catasto terreni:**

- Foglio 52, particella 192, Ente urbano di mq 990,00 (riguardante l'intero lotto).

I beni risultano intestati per la quota 1/1 alla sig.ra in regime di separazione dei beni;

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. Si allega documentazione catastale (planimetrie catastali, visure catastali, elaborato planimetrico e elenco subalterni catastale ed estratto di mappa) in allegato 2 e 3.

**Regime patrimoniale del debitore:** dal 04/08/1977 è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. (anch'egli esecutato)

Si allegano estratti di nascita e di matrimonio in allegato n°6.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Periferica a destinazione produttiva/artigianale a confine con zone residenziali e agricole, a traffico locale con disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio di 5,0 Km.;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (400 m), stazione ferroviaria principale (6,0 km), autostrada (5,0 Km), aeroporto (10,0 Km);

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati da locatario in forza di contratto di locazione stipulato in data 16/04/2018 e registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (tg3) in data 17/05/2018 al numero 4337, serie 3t.

La durata del contratto è pari ad anni sei (inizio in data 16/04/2018 e termine in data 15/04/2024) con tacito rinnovo qualora non intervenga disdetta da parte del locatore per i motivi e nei termini di cui all'articolo 29 della legge 27/07/1978 n°392 (entro sei mesi) con canone pari ad euro 500,00 mensili (con aggiornamento del canone a partire dal secondo anno del rapporto contrattuale in proporzione al 75% delle variazioni del potere d'acquisto dell'Euro verificatesi nel precedente anno di locazione, così come rilevate dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati).

Non essendo pervenuta al sottoscritto documentazione relativamente a disdetta, tale contratto si ritiene dunque valido alle condizioni sopra indicate (così come comunicato anche dall'agenzia delle entrate).

Essendo tale contratto stipulato antecedentemente alla data del pignoramento, è considerabile opponibile alla procedura, tuttavia la destinazione dell'immobile (artigianale) dell'intero compendio immobiliare non è compatibile con l'affitto di un solo subalterno con esercizio della sola funzione abitativa NON connessa allo svolgimento dell'attività artigianale all'interno dell'intero compendio immobiliare stesso (composto, appunto, anche, dai subalterni 1,2,3); in merito a tale aspetto si legga in maniera approfondita il successivo paragrafo 4.3.1 in merito all'analisi di conformità urbanistica. Si allega detto contratto (allegato 9) per ulteriori eventuali approfondimenti da parte del lettore.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa  
coniugale: Nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Convenzione Urbanistica per la cessione di  
aree edificabili nella zona artigianale di  
Viserba Monte repertorio 40974/974  
registrata a Rimini il 04/07/184 al numero  
3834I e trascritta a Rimini l'11/07/1984
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 23/09/2008 – Registro particolare 3647, registro generale 14585, repertorio 76907/23215 del 22/09/2008 a favore di Rimini banca credito cooperativo con sede in Rimini (Rn), codice fiscale:00150670404 contro
  - importo ipoteca: € 1.200.000,00;
  - importo capitale: € 600.000,00;
- Ipoteca giudiziale (riguardante anche altri beni non oggetto della procedura 05/2023) derivante da decreto ingiuntivo del 21/01/2020 – Registro particolare 93, registro generale 642, repertorio 1684/2018 del 02/12/2018 a favore di Cassa dei risparmi di Forlì e della Romagna Spa con sede in Forlì (Fc), codice fiscale:00182270405 contro
  - importo ipoteca: € 250.000,00;
  - importo capitale: € 601.872,69;
- Verbale di pignoramento immobili del 17/01/2023 – Registro particolare 540, registro generale 770, repertorio 3850/2022 del 12/12/2022 a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale:05098890261 contro

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

4.2.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 7.032,36 di cui € 6.432,36 per diritti e imposte ed € 600,00 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):

<b>Formalità</b>	<b>Importo</b>	<b>0.005</b>	<b>Diritto fisso</b>	<b>Costo totale</b>
Ipoteca volontaria	€ 600.000,00	€ 3.000,00	€ 35,00	€ 3.035,00
Ipoteca giudiziale	€ 601.872,69	€ 3.009,36	€ 94,00	€ 3.103,36
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 6.432,36</b>
Onorari	n° formalità	3	200	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 7.032,36</b>

Elenco formalità aggiornate al 11/04/2023 e relative note di trascrizione in allegato 4.

### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### **4.3.2. Conformità urbanistico edilizia**

Premettendo che lo stato legittimo del compendio immobiliare è da considerarsi quello rappresentato nella tavola 1 denominata "stato di fatto" relativamente al progetto n.83/98 del 13/08/1998 (in quanto sia le opere indicate nello stato di progetto relativamente al medesimo progetto nonché nella successiva DIA non sono state mai realizzate), a seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto con il suddetto elaborato, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Differente distribuzione dell'appartamento sia al piano terreno (zona giorno) che al piano primo (zona notte) mediante costruzione di tramezzi interni. Si precisa che alcune porte interne del piano primo sono state realizzate con larghezza pari a 70 centimetri e non risultano rispettare il d.m. 236/89 (barriere architettoniche).
- 2) "Conversione" dell'autorimessa al piano terreno in vani abitativi (cucina e servizio igienico);
- 3) Differente conformazione delle scale interne di collegamento tra piano interrato e piano primo e tra piano terra e piano primo e dei relativi fori nel solaio;

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

- 4) Differente distribuzione interna dell'interno dei locali ad uso ufficio per realizzazione di bagno e disimpegno oltre a piccolo muretto all'ingresso;
- 5) Maggior volume al piano interrato rispetto a quanto legittimato (allargamento in proiezione sotto il locale legittimato come autorimessa) con realizzazione di bocca di lupo nella parte in ampliamento;
- 6) Lievi difformità in relazione alla quotatura delle varie finestre e alle quotature interne del corpo di fabbrica a prevalente uso abitativo;
- 7) Mancata rappresentazione della botola nel solaio tra piano sottotetto e piano primo, delle proiezioni delle travi calate ai vari piani e del lucernario in copertura;
- 8) Differente quotatura della altezza interna del piano sottotetto (ad oggi allo stato "grezzo");

La difformità di cui al punto 5) non è sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche (non è possibile fare riferimento alle norme di piano particolareggiato in quanto scaduto), pertanto sarà necessaria la richiesta di sanzione amministrativa pecuniaria ex articolo 15 l.r 23/04 comprensiva di eventuale deposito di pratica sismica in sanatoria con costi stimati pari ad euro 45.000,00. Tale richiesta dovrà ricomprendere tutto il fabbricato dunque coinvolgerà (e sanzionerà) anche le restanti difformità sopraindicate ad eccezione di quelle indicate ai punti 6), 7), 8) da ritenersi in tolleranza ex articolo 19 bis l.r 23/04 o comunque non producenti sanzioni.

Inoltre, considerata la destinazione **artigianale** del compendio immobiliare si ritiene che l'occupazione dell'immobile da parte di soggetti non aventi i requisiti richiesti per l'occupazione dello stesso, ossia non essendo possessori di alcun "collegamento" con lo svolgimento di attività artigiana all'interno del compendio immobiliare, debba ritenersi illegittima. Visionato il contratto d'affitto citato al precedente paragrafo 3 (e allegato al presente elaborato peritale in allegato 9) ad oggi in corso di validità, si riscontra un'assenza di tali requisiti da parte del locatario oltre ad una mancata locazione di tutti i subalterni (si tenga presente che la locazione della sola porzione abitativa e la contestuale assenza di altri contratti d'affitto depositati in relazione agli altri subalterni comporta implicitamente un mancato utilizzo degli altri subalterni per lo svolgimento della attività artigianale come già sopra anticipato), pertanto l'occupazione regolamentata da tale contratto è da ritenersi, a parere del sottoscritto, costituente illecito edilizio.

Considerata l'interpretabilità delle vigenti norme in materia, oltre ai continui cambiamenti normativi le considerazioni su esposte sono comunque da verificarsi prima dell'aggiudicazione con gli uffici comunali preposti, con particolare riferimento alla possibilità di applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria ex articolo 15 l.r 23/04 e alla sua precisa quantificazione alla quale si è fatto riferimento sopra.

Qualora sia considerata inapplicabile occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi mediante interrimento del volume abusivo oltre a sanare, successivamente, le restanti difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), mediante SCIA in sanatoria con opere di adeguamento e reperimento di posto auto privato all'interno della corte pertinenziale con costi complessivi dello stesso ordine di grandezza di quelli indicati sopra.

Si precisa inoltre che la presente analisi di conformità è redatta ai soli fini urbanistici e amministrativi e non valuta la rispondenza alle norme specifiche di settore (in materia di antincendio, sismica, energetica, impianti, ecc).

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

#### 4.3.2 Conformità catastale

Rispetto alla documentazione depositata presso l'agenzia del territorio si rilevano alcune difformità. Infatti, per quanto riguarda il subalterno 2 esso non è considerabile tutto in categoria F/3, così come censito alla data della redazione del presente elaborato peritale, in quanto il locale facente parte di detto subalterno ricompreso all'interno del corpo di fabbrica con prevalente destinazione abitativa risulta finito e utilizzato come deposito con al suo interno un servizio igienico, pertanto occorrerebbe accatastarlo con categoria C/2. Per quanto riguarda il subalterno 3 si rileva fusione con subalterno 4 e cambio di destinazione da autorimessa a vani abitativi. Infine, in merito al subalterno 4, si rileva differente distribuzione interna al piano terra e al piano primo, ampliamento del vano cantina e fusione con subalterno 3, oltre ad alcune imprecisioni grafiche (posizionamento e dimensione della scala tra piano terra e piano interrato, differente conformazione della parete perimetrale lato nord).

Tali difformità hanno incidenza dal punto di vista della modifica della rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'Agenzia del Territorio, è necessaria la redazione di pratica di variazione catastale, mediante deposito telematico di DOCFA. I costi necessari per effettuare tale variazione risultano pari ad **euro 1500,00**, compreso di diritti di segreteria ed escluso iva e cassa professionale come per legge al momento della variazione catastale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale sono oggetto della convenzione urbanistica per la cessione di aree edificabili nella zona artigianale di Viserba Monte repertorio 40974/974 registrata a Rimini il 04/07/184 al numero 3834I e trascritta a Rimini l'11/07/1984 all'articolo 4131; all'articolo 9 si evince che per un periodo di 10 anni dalla data di ottenimento dell'agibilità/abitabilità i fabbricati dovranno necessariamente essere utilizzati dalle parti acquirenti o suoi successori/aventi causa oppure alienati con unico atto solo al comune di Rimini o ad una impresa artigiana designata dallo stesso comune in base ad una apposita graduatoria (ad oggi non redatta) formata mediante bando pubblico con prezzo massimo di vendita fissato dal comune di Rimini, così come indicato dalla convenzione che si allega in allegato 8.

Considerato quanto sopra, sull'aggiudicatario oltre a gravare l'onere della regolarizzazione dell'immobile funzionale anche all'ottenimento del certificato di agibilità (o equipollente previsto dalle vigenti leggi), graverà dunque l'obbligo di mantenere la proprietà dell'immobile per i dieci anni successivi a tale ottenimento o, in caso di volontà di alienazione del bene, di vendita ad impresa artigiana avente sede legale nel comune di Rimini, oltre a precisi requisiti indicati nella convenzione, ad un prezzo di vendita massimo imposto dal medesimo comune.

Si invitano i potenziali aggiudicatari interessati all'acquisizione degli immobili oggetto del presente elaborato peritale ad un confronto con l'ufficio piani attuativi del comune di Rimini finalizzato ad approfondire i dettagli (anche) in merito ai requisiti dell'impresa artigiana alla quale eventualmente (ri)vendere il bene e alle modalità di determinazione del prezzo massimo di vendita oltre alla quantificazione dello stesso.

Si precisa inoltre che trattandosi di compendio immobiliare a destinazione artigianale i vari subalterni non sono alienabili separatamente con particolare riferimento al vincolante "rapporto" pertinenziale tra i locali ad uso abitazione e i locali ad uso artigianale/laboratorio/produttivo.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

Si tenga infatti presente che sia per quanto riguarda i locali di abitazione (compreso autorimessa) che per quanto riguarda i locali ad uso ufficio, essi sono stati concepiti in funzione della destinazione laboratorio/artigianale produttiva dunque rispettivamente a servizio di lavoratori/eventuali custodi (per quanto riguarda l'abitazione) e funzionali all'alloggiamento di funzioni amministrative legate all'attività svolta (per quanto riguarda gli uffici).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale, sono pervenuti a per effetto di atto di compravendita del 15/03/1999, numero di repertorio 61672, trascritto a Rimini il 18/03/1999 ai numeri 2851/1783 da , che rappresenta pertanto la precedente proprietà.

## **7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ**

Gli immobili sono stati realizzati in attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona artigianale di Viserba Monte approvato con delibera di consiglio comunale 519 del 21/04/1980 e successiva variante approvata con deliberazione n°570 del 12/03/1990 (oggetto, come già precisato sopra, della convenzione urbanistica per la cessione di aree edificabili nella zona artigianale di Viserba monte repertorio 40974/974 registrata a Rimini il 04/07/184 al numero 3834I e trascritta a Rimini l'11/07/1984 all'articolo 4131).

In relazione al mappale 192, ove sono ubicati i beni oggetto di stima, presso l'archivio comunale sono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia 539/1985 approvata in data 14/11/1985 protocollo n°12516/85;
- Concessione edilizia in sanatoria 83/1998 del 13/08/1998;
- DIA 718/2007 del 22/05/2007 protocollo 92375/2007;

Contestualmente al deposito della concessione edilizia 539/1985 e alla DIA 718/2007 sono state depositate anche le relative pratiche sismiche di cui si omette, per brevità, l'indicazione degli estremi. Si precisa tuttavia che in merito al corpo di fabbrica principale è stata depositata relazione a strutture ultimate e relativo collaudo, mentre in merito al corpo di fabbrica a prevalente uso abitativo le pratiche risultano ancora "aperte" e, dunque, non è stata depositata fine lavori strutturale ne rilasciato collaudo strutturale.

Gli immobili risultano sprovvisti del certificato di conformità edilizia ed agibilità (o equipollente previsto dalla legge) .

Ad oggi, peraltro il certificato di agibilità (o equipollente) non è ottenibile in quanto, tra le altre motivazioni:

- Non sussiste la conformità edilizia relativamente al corpo di fabbrica a prevalente uso abitativo;
- Il capannone distinto al subalterno 2, come precisato, risulta ancora allo stato grezzo e alcune difformità all'interno dell'abitazione sono ostative per il rilascio/perfezionamento;

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

- Il corpo di fabbrica a prevalente uso abitativo non è dotato di collaudo strutturale;
- Non è presente agli atti autorizzazione allo scarico (per l'intero compendio immobiliare) né sono state prodotte certificazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti presenti.

L'assenza del certificato di agibilità (oltreché del collaudo strutturale e degli altri requisiti) chiaramente incide sul valore dell'immobile, pertanto si applicherà opportuna detrazione allo stesso nel paragrafo 8 che terrà dunque conto in maniera "forfettaria" anche delle spese per ottenere il rilascio di detto certificato.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari costituenti complesso a destinazione produttivo/artigianale.

Il compendio immobiliare è composto da costruzione comprendente capannone allo stato grezzo, piccolo locale ad uso ufficio, abitazione composta da tre piani (due fuori terra e uno interrato) oltre a sottotetto comprendente anche autorimessa (utilizzata impropriamente con destinazione abitativa), oltre a corte comune. Il fabbricato è identificato in catasto fabbricati al foglio 52 mappale 192 subalterni 1,2,3,4.

**Destinazione urbanistica**

Strumenti urbanistici:

- P.S.C approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 06/04/2016. L'immobile, individuato nella tavola 3 del PSC è individuato in zona ASP.
- Vincoli: l'area ricade in "aree a potenzialità archeologica bassa" così come individuato nella tavola dei vincoli 2.2b del PSC.
- R.U.E. approvato con deliberazione consiliare 16 del 15/03/2016 e successiva ultima variante specifica R.U.E approvata con Del. di C.C. n. 15 del 14/03/2023;

L'immobile è individuato nella tavola RUE 1-4 in ambito ASP1 definito "Ambiti specializzati per attività prevalentemente manifatturiere (disciplinato dall'articolo 68 delle norme di attuazione).

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

### CALCOLO SUPERFICI

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti degli immobili oggetto di stima (arrotondate), queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Subalterno 1 – Corte (fino 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,20	5,00
Subalterno 1 – Corte (oltre 25 mq)	Sup. reale lorda	505,00	0,05	25,25
Subalterno 2 – Capannone	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00
Subalterno 2 – Deposito	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00
Subalterno 3/4 – Porzione abitativa (parzialmente da regolarizzare)	Sup. reale lorda	180,00	1,00	180,00
Subalterno 3/4 – Servizi dell'abitazione al piano primo sottostrada (parzialmente da regolarizzare)	Sup. reale lorda	93,00	0,50	46,50
Subalterno 4-Corte	Sup. reale lorda	30,00	0,10	3,00
Subalterno 3/4-sottotetto (allo stato grezzo)	Sup. reale lorda	98,00	0,15	14,70
Subalterno 4-Balconi e logge	Sup. reale lorda	7,00	0,50	3,50
Subalterno 4-Terrazzo (fino 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
Subalterno 4 – Terrazzo (oltre 25 mq)	Sup. reale lorda	17,00	0,10	1,70
<b>TOTALI</b>		<b>1310,00</b>		<b>602,15</b>

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## **Caratteristiche descrittive**

### **Infissi**

Infissi esterni in alluminio con vetro doppio all'interno dell'appartamento oscurati con tapparelle in materiale plastico. Porte interne in legno. Condizioni:buone.

### **Pavim. Interna**

Pavimentazione con piastrelle in ceramica al piano terra e in parte al piano primo, pavimentazione in legno in alcuni locali del piano primo. Condizioni: buone.

### **Pareti esterne**

Edificio realizzato con struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali in mattoni forati non tinteggiate con isolamento in intercapedine. Condizioni:buone.

### **Impianto termico**

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a metano e radiatori integrata con stufa a biomassa. Raffrescamento mediante pompe di calore splittate al solo piano primo. Condizioni:buone.

All'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno delle unità immobiliari distinte al subalterno 3 e 4 che pertanto, paiono risultarne sprovvista.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

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

<b>Locali</b>	<b>Sup. netta arrotondata (mq)</b>	<b>Altezza (ml)</b>	<b>Esposizione (N-S-W-E)</b>	<b>Condizioni</b>
Scala tra piano interrato e piano terra	5,00	-	N	Buone
Cucina (da regolarizzare)	11,00	2,70	S	Buone
Soggiorno	55,00	2,70	SO-S-O	Buone
Wc piano terra + disimpegno (da regolarizzare)	6,50	2,70	N	Buone
Scala tra piano terra e piano primo	5,50	-	N	Buone
Camera matrimoniale	26,00	2,70	S-O	Buone
Bagno	10,50	2,70	S	Buone
Bagno	4,00	2,70	S	Buone
Ripostiglio (utilizzata come camera)	8,00	2,70	N	Buone
Ripostiglio (utilizzata come camera)	6,00	2,70	S	Buone
Disimpegno	8,00	2,70	-	Buone
<b>Totale locali principali - Sub 4 (1)</b>	<b>145,50</b>			
Terrazzo	35,00	-	E	Buone
Loggia	2,50	-	W	Buone
Balcone fronte	2,50	-	W	Buone
<b>Totale balconi/terrazzi/Logge - Sub 4 (2)</b>	<b>40,00</b>	-		
<b>Corte sub 4 - Sub 4 (3)</b>	<b>25,00</b>	-	W	Buone
<b>Sottotetto - Sub 4 (4)</b>	<b>70,00</b>	Hmin=0,05 Hmax=1,90	N-S-W-E	Allo stato grezzo
<b>Vani interrati ad uso servizio (parzialmente da regolarizzare) - Sub 4 (5)</b>	<b>70,00</b>	2,50	E	Buone
<b>Corte comune a tutti i subb - Sub 1 (6)</b>	<b>500,00</b>	-	E-S-W	
<b>Capannone allo stato grezzo-Sub 2 (1)</b>	<b>265,00</b>	7,40	N-S-W-E	Allo stato grezzo
<b>Deposito e servizi - Sub 2 (8)</b>	<b>35,00</b>	2,70	S-SO-O	Buone
<b>TOTALI (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)</b>	<b>1150,50</b>	-		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra gli elaborati catastali oggi agli atti dell'agenzia del territorio).

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.2. 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 precisate nel successivo paragrafo 8.2.

Gli immobili oggetto di stima, siti in zona prevalentemente produttiva/artigianale a confine con zone prevalentemente residenziali e agricole, risultano vicini a tutti i principali servizi (come evincibile anche dai paragrafi precedenti). La costruzione del compendio immobiliare risale, per quanto riguarda l'involucro esterno, alla fine degli anni '80 del '900 con ultimazione della porzione abitativa avvenuta presumibilmente alla prima decade degli anni '2000. Il tutto è stato realizzato con le tecniche costruttive dell'epoca degli interventi edilizi con finiture ordinarie.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, si rileva che il capannone distinto al subalterno 2 risulta allo stato grezzo, mentre il fabbricato a prevalente uso abitativo risulta finito ed in buono stato di conservazione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica:

- Per le abitazioni di tipo civile nel comune di Rimini in zona D4 ("Periferica/Zona industriale nord-Turchetta) valori medi compresi tra 1750,00 €/mq e 2400,00 €/mq;
- Per i capannoni valori medi compresi tra 485,00 €/mq e 700,00 €/mq;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati tre 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 e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili, si ritiene congruo assumere per la stima i seguenti valori

- **1400,00 €/m<sup>2</sup>** per le porzioni ad uso "abitativo" distinte ai subalterni 3 e 4 e relativa corte di pertinenza (ai fini della determinazione di tale valore si è chiaramente tenuto presente che la destinazione è artigianale e non abitativa, pertanto, come ampiamente esposto sopra, l'utilizzo delle porzioni abitative rimane sempre "legata" allo svolgimento della attività artigianale);
- **200,00 €/m<sup>2</sup>** per le porzioni necessarie allo svolgimento dell'attività artigianale distinte al subalterno 2 - limitatamente al capannone (ai fini della determinazione di tale valore si è tenuto conto dello stato "al grezzo" dell'immobile, del valore omi di cui sopra e dei costi stimati per ultimare l'immobile);
- **700 €/m<sup>2</sup>** per le porzioni necessarie allo svolgimento dell'attività artigianale distinte al subalterno 2 – limitatamente al deposito che risulta ultimato e al subalterno 1 ossia la corte BCNC a tutti i subb ma funzionalmente a servizio del capannone;

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, 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 e proposto nella seguente tabella

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Vani abitativi Compreso balconi, vani interrati e corte - Subb 3/4	261,90	€ 1.400,00	€ 366.660,00
Vano ad uso deposito (Porzione del sub 2) e Corte (sub 1)	50,25	€ 700,00	€ 35.175,00
Capannone allo stato grezzo (Porzione del sub 2)	290,00	€ 200,00	€ 58.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 459.835,00</b>

## 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita;  
- € 45.983,50
- Detrazione per assenza di certificato di conformità edilizia ed agibilità e del collaudo strutturale relativamente al solo corpo di fabbrica con uso prevalente abitativo (15% del valore)  
- € 68.975,25
- Detrazione per contratto d'affitto in corso di validità (5% del valore)\*\*  
- € 22.991,75

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

\*\* Tale detrazione non è da considerarsi qualora, sulla base delle considerazioni suesposte (paragrafo 3 e paragrafo 4.3.1) in merito alla legittimità dell'occupazione dell'immobile da parte dell'affittuario, il contratto di affitto oggi in corso di validità venga considerato non valido.

### 8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

Il prezzo a base d'asta del lotto scaturisce pertanto, dal valore del compendio immobiliare stabilito sulla base delle superfici convenzionali nel paragrafo 8.3 con detrazione dei valori determinati nel paragrafo 8.4. Pertanto il valore del compendio immobiliare con riferimento alle quote di proprietà è, arrotondato, pari a:

**€ 321.900,00**

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

Relazione creata in data 09/08/2023  
Codice documento:E118-2023-000005-002

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

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 3) Documentazione catastale: visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Titolo di provenienza;
- 6) Documentazione anagrafica;
- 7) Attestato di prestazione energetica;
- 8) Convenzione urbanistica;
- 9) Contratti d'affitto;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Vittorio Betti  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli