

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

OMISSIS

(Rappresentata da OMISSIS)

contro

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **105/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avvocato Stefania Aceto**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**  
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408®  
C.F. MNC MRC 63R04 H294T - P. Iva 01057340406  
con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a  
telefono: +39 377 5396573  
e-mail: gemancini2@gmail.com  
pec: marco.mancini2@geopec.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in Comune di MONTEGRIDOLFO (RN)**  
**Viale Beata Vergine delle Grazie n. 6 – località Trebbio**  
**Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato urbano indipendente (Villa), ad uso civile abitazione, sito in Comune di Montegradolfo (RN), Viale Beata Vergine delle Grazie n. 6 – località Trebbio; disposto su tre piani (terra – primo - sottotetto), e precisamente:

**PIANO TERRA**

Ingresso, Tavernetta con scala interna di comunicazione diretta con il piano primo, Cucina, Ripostiglio, W.c., Disimpegno, Locale vasca idromassaggio, Lavanderia, Cantina, Centrale Termica, Autorimessa, Portico e Corte pertinenziale.

**PIANO PRIMO**

Ingresso indipendente a mezzo di scala esterna, Soggiorno con scala interna di comunicazione diretta con il piano terra ed il piano sottotetto, Cucina, Ripostiglio, 3 Camere, 2 Bagni, Disimpegno, 4 Balconi a livello e Veranda.

**PIANO SOTTOTETTO**

Ripostiglio 1 (Sala bigliardo), Ripostiglio 2 (Camera 1), Ripostiglio 3 (Camera 2), Disimpegno, W.c. e 2 Ripostigli.

Tra parentesi sono indicate le destinazioni rilevate in sede di sopralluogo, (non autorizzate).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 1.781, di cui circa m<sup>2</sup> 41 (centrale termica e cantina al piano terra (contro-terra), m<sup>2</sup> 58 (autorimessa), circa m<sup>2</sup> 53 (locali abitativi al piano terra), circa m<sup>2</sup> 72 (locali accessori al piano terra), circa m<sup>2</sup> 25 (portico al piano terra), circa m<sup>2</sup> 171 (abitazione al piano primo) circa m<sup>2</sup> 50 (balconi e ballatoio al piano primo), circa m<sup>2</sup> 161 (locali accessori al piano sottotetto) e circa m<sup>2</sup> 1.150 (corte pertinenziale).

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

- OMISSIS, Diritto di: Proprieta' proprietaria bene personale, Regime: bene personale
- OMISSIS, Diritto di: Proprieta' proprietario bene personale, Regime: bene personale

Unità immobiliari:

- 1) Foglio 3, Particella 307, **subalterno 1**, VIA TREBBIO n. -, piani S1-1-2, zona censuaria -, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

vani, Dati di superficie: -, Rendita € 1.010,96.  
Coerenze: distacco su Via Beata Vergine delle Grazie, Subalterno 2 e Particella 130.

- 2) Foglio 3, Particella 307, **subalterno 2**, VIA TREBBIO n. -, piano S1, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 m<sup>2</sup>. Dati di superficie: Totale: 50 m<sup>2</sup>, Rendita € 129,11.  
Coerenze: distacco su Via Beata Vergine delle Grazie, Subalterno 1 e Particella 130.

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 3, Particella 307, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 1.398.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Non pertinente, trattasi di vendita di eredità giacente di OMISSIS e OMISSIS.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: in frazione, a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (assente), biblioteca (assente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (assente), centro sportivo (assente), cinema (assente), farmacie (sufficiente), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (assente), palestra (assente), palazzetto dello sport (assente), piscina (assente), polizia (buono), scuola elementare (buona), scuola materna (buona), scuola media inferiore (assente), scuola media superiore (assente), spazi verdi (buono), supermercato (assente), teatro (assente), università (assente), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: colline e alveo del Fiume Conca, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Montegridolfo a circa km 3, Castello di Mondaino a circa km 5, Centro di Saludecio a circa km 7, Urbino a circa km 23, Repubblica di San Marino a circa km 35 e altri vari Borghi Antichi posti in un raggio di circa km 30.

Collegamenti pubblici aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa (km): km 31, autobus di linea a circa km 0,5, autostrada casello di Pesaro a circa km 15, stazione ferroviaria di Cattolica a circa km 17, filobus (assente), metropolitana (assente), porto di Cattolica a circa km 18, superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

### 3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo eseguito il 18/07/2024 l'immobile è risultato nella disponibilità del Curatore dell'Eredità Giacente OMISSIS.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57363 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato. Allegato al n. 5

N.B.: dalla certificazione di cui all'Allegato n. 5 sopra indicato, risulta un contratto registrato a Pesaro in data 06/07/1988 Serie 3 Numero 2049 che però non si riferisce all'immobile oggetto della presente relazione.

### 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: Nessuna*

4.1.5. *Servitù: Nessuna*

4.1.6. *Atti di asservimento urbanistico:*

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA** Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03700430238 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 (Terzo Datore di Ipoteca) e OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 (Terzo Datore di Ipoteca).

In forza di atto pubblico a firma del Notaio Luigi Ortolani di Riccione in data 27/06/2012, Rep. n. 102005/18819, iscritta a Rimini il **28/06/2012** al **R.P. 1404** e R.G. 8955.

importo ipoteca: € 2.400.000,00

importo capitale: € 1.200.000,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Domicilio ipotecario eletto VERONA, PIAZZA NOGARA 2

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

In forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini del 16/06/2023, Rep. n. 1933, trascritto a Rimini in data **28/08/2023** al **R.P. 9611** e R.G. 13549.

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 € 329,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue: gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 2.400.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 329,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Elenchi sintetici e copie delle formalità, sono aggiornati al 19/07/2024.

(Allegati al n. 3)

**5. PRATICHE EDILIZIE**

**Licenza Edilizia Pratica n. 97 del 07/08/1975**, per “costruzione casa civile abitazione”, intestata a OMISSIS.

**Autorizzazione** a seguito di **Verbale n. 10 della Commissione Edilizia nella seduta del 23/06/1976**, per “costruzione di recinzione”, intestata a OMISSIS.

**Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 97/75** rilasciata il 23/02/1978, intestata a OMISSIS.

**Condono Edilizio Legge 47/85 Pratica n. 109/86 – presentato in data 24/04/1986 al Prot. n. 1423**, per “ampliamento al piano terra – cambio di destinazione d’uso al piano terra – opere che non comportano aumento di superficie o volume”, intestato a OMISSIS.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che il **titolo in sanatoria non è stato ancora rilasciato** per carenza di documentazione come meglio indicato al successivo punto 6.1. *Conformità urbanistico – edilizia.*

## 6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

### 6.1. *Conformità urbanistico - edilizia:*

#### **Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 18/07/2024 e 05/10/2024;

sono emerse le seguenti difformità:

#### PIANO TERRA

- 1) Indicazioni quote di dimensionamento esterno
- 2) Indicazione altezze interne
- 3) Posizionamento e dimensionamento di aperture interne ed esterne
- 4) Mancata o errata indicazione di setti murari/scarichi/canne fumarie sia interni che esterni
- 5) Costruzione di parete in foglio per realizzazione di locale per vasca idromassaggio, nel ripostiglio in aderenza all'autorimessa
- 6) Ampliamento contro-terra dell'autorimessa
- 7) Ampliamento nel sottoscala della cantina

#### PIANO PRIMO

- 8) Indicazioni quote di dimensionamento esterno
- 9) Posizionamento e dimensionamento di aperture interne ed esterne
- 10) Mancata o errata indicazione di setti murari/scarichi/canne fumarie sia interni che esterni
- 11) Realizzazione di veranda su balcone lato Chiesa (Santuario della Beata Vergine delle Grazie)

#### PIANO SOTTOTETTO

- 12) Indicazione altezze interne
- 13) Posizionamento e dimensionamento di aperture interne ed esterne
- 14) Rappresentazione arrivo scala dal piano sottostante
- 15) Mancata indicazione di alcuni setti murari/scarichi/canne fumarie sia interni che esterni
- 16) Rappresentazione del w.c.
- 17) Mancata rappresentazione di finestre a tetto "Velux"
- 18) Diverso uso di alcuni locali da ripostigli a sala bigliardo, camera 1 e camera 2

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 8), 9), 12), 13) e 14) rientrano nelle "Tolleranze Costruttive" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- le difformità di cui ai punti 4), 5), 10), 15), 16) e 17) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera, alla sua destinazione d'uso ed al versamento della/e sanzione/i pecuniaria/e, per un importo onnicomprensivo stimabile in circa € 9.000,00 oltre ad oneri di Legge.
- la difformità di cui al punto 18) non risulta sanabile, per cui dovrà essere ripristinato l'uso dei locali così come autorizzato con l'ultimo titolo edilizio (ripostigli nel sottotetto).
- le difformità di cui ai punti 6), 7) e 11) non risultano sanabili, per cui dovranno essere rimossi i manufatti, ripristinato l'uso autorizzato e lo stato dei luoghi originario, per un importo onnicomprensivo stimabile in circa € 4.500,00 oltre ad oneri di Legge.

Si evidenzia che a seguito di specifico colloquio con funzionario dell'ufficio tecnico in data 25/07/2024 è emerso che per ritirare la definitiva concessione in sanatoria relativa al condono edilizio ai sensi della L. 47/85, occorre integrare la pratica con i seguenti documenti:

- Marca da bollo (€ 16,00)
- Diritti di segreteria (€ 51,65)
- Versamento 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> rata dell'oblazione (€ 417,22)
- Svincolo idrogeologico
- Certificato di idoneità sismica
- Atto notorio attestante la proprietà

**N.B.:**

- la suddetta documentazione è stata desunta dall'ultimo atto notificato dall'ufficio tecnico di richiesta integrazione, datato 12/01/2009, per cui in merito agli importi da versare occorre informarsi con detto ufficio per l'applicazione degli interessi;
- la spesa totale onnicomprensiva da sostenere per produrre tutta la documentazione richiesta è stimabile in circa € 8.500,00.

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sia urbanistico che sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti pubblici uffici in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche/edilizie e sismiche presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;**

6.2. *Conformità catastale:*

**Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato nella mappa del Catasto Terreni e nelle planimetrie del Catasto Fabbricati, depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 18/07/2024 e 05/10/2024, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Terreni

- Mancata rappresentazione in mappa di alcune porzioni interrato del fabbricato ed in ampliamento allo stesso.
- Errata rappresentazione in mappa di porzione del perimetro del fabbricato.

Catasto Fabbricati

PIANO TERRA (catastalmente SEMINTERRATO)

- Mancata indicazione di alcuni setti murari/scarichi/canne fumarie sia interni che esterni
- Ampliamento controterra dell'autorimessa
- Tamponamento finestra ripostiglio (lato autorimessa)
- Costruzione di parete in foglio per realizzazione di locale per vasca idromassaggio, nel ripostiglio in aderenza all'autorimessa
- Ampliamento nel sottoscala della cantina

PIANO PRIMO (catastalmente TERRA)

- Realizzazione di veranda su balcone lato Chiesa (Santuario della Beata Vergine delle Grazie)
- Mancata indicazione di alcuni setti murari/scarichi/canne fumarie sia interni che esterni

PIANO SOTTOTETTO (catastalmente PRIMO)

- Rappresentazione arrivo scala dal piano sottostante
- Rappresentazione del w.c.
- Mancata rappresentazione di finestre a tetto "Velux"
- Mancata indicazione di alcuni setti murari/scarichi/canne fumarie sia interni che esterni
- Diverso uso di alcuni locali da ripostigli a sala biliardo, camera 1 e camera 2

Dette difformità nel loro complesso, **incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale** [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini –

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Territorio – Servizi Catastali, delle seguenti pratiche:

Catasto Terreni

Presentazione di Tipo Mappale PREGEO per aggiornamento mappa.

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA comprendente la stesura di n. 3 planimetrie (appartamento al piano terra – appartamento al piano primo e sottotetto – autorimessa) e quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni.

Il costo è quantificabile in € 2.200,00 per competenze professionali, di cui € 750,00 per tipo mappale ed € 1.450,00 per n. 3 planimetrie e quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni oltre ad € 259,00 per spese documentate (diritti catastali PREGEO e DOCFA), per un totale di € **2.459,00** oltre ad oneri di legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

Vista l'estensione e natura del terreno pertinenziale, per la verifica del corretto posizionamento delle recinzioni a delimitazione della proprietà è necessario eseguire un rilievo topografico con strumentazione digitale di precisione. Nel caso venga autorizzato all'esecuzione dell'aggiornamento catastale di cui sopra, questa verifica viene eseguita in sede di rilievo per stesura del Tipo Mappale.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	---

**8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)**

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato di A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far predisporre la necessaria attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00 oltre a diritti da corrispondere alla Regione Emilia Romagna ed oneri di Legge.

**9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**9.1. Attuale proprietario:**

**Da ante ventennio (30/12/1974) all'attualità:**

OMISSIS, Diritto di: Proprieta', Quota: 1/2 e OMISSIS, Diritto di: Proprieta', Quota: 1/2;

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Notaio Roberto

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Luigi Licini di Pesaro del 30/12/1974, Rep. 92524, trascritto a Rimini il 18/01/1975 al R.P. 337 e R.G. 372;

relativamente a terreno edificabile distinto nel Catasto Terreni del Comune di Montegridolfo al Foglio 3, Particelle 129, 306 e 307 della superficie catastale complessiva di 1.398 m<sup>2</sup>.

Al Catasto Terreni con:

TIPO MAPPALE Prot.167450/1988 in atti dal 02/05/2012 sono state sopresse le Particelle 129 e 306 ed unite alla Particella 307, scaricata a Partita 1 E.U. ed inserito in mappa il fabbricato, dando origine all'attuale Particella 307, Ente Urbano di 1.398 m<sup>2</sup>.

Al Catasto Fabbricati con:

COSTITUZIONE del 09/07/1997 in atti dal 09/07/1997 (n. B01726.1/1997) sono state denunciate le attuali unità immobiliari distinte al Foglio 3, Particella 307, Subalterni 1 e 2 oltre al Sub.3 (B.C.N.C.).

Si precisa che OMISSIS e OMISSIS sono deceduti rispettivamente il 19/04/2021 e 27/10/2015.

## 9.2. Precedenti proprietari:

---

## 10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente:

**Piano Regolatore Generale:**

Destinazione Urbanistica:

**Zona B vedi Art. 26 delle N.T.A.**

Parte **Zona B1 Residenziale di completamento.**

Parte **Zona B3 Centro di Trebbio**

Presenza di Vincolo Idrogeologico

Con le suddette indicazioni non si dà atto di limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali e architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati comunali contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Descrizione **FABBRICATO indipendente VILLA** di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato urbano indipendente (Villa), ad uso civile abitazione, sito in Comune di Montegridolfo (RN), Viale Beata Vergine delle Grazie n. 6 – località Trebbio;

disposto su tre piani (terra – primo - sottotetto), e precisamente:

**PIANO TERRA**

Ingresso, Tavernetta con scala interna di comunicazione diretta con il piano primo, Cucina, Ripostiglio, W.c., Disimpegno, Locale vasca idromassaggio, Lavanderia,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Cantina, Centrale Termica, Autorimessa, Portico e Corte pertinenziale.

**PIANO PRIMO**

Ingresso indipendente a mezzo di scala esterna, Soggiorno con scala interna di comunicazione diretta con il piano terra ed il piano sottotetto, Cucina, Ripostiglio, 3 Camere, 2 Bagni, Disimpegno, 4 Balconi a livello e Veranda.

**PIANO SOTTOTETTO**

Ripostiglio 1 (Sala biliardo), Ripostiglio 2 (Camera 1), Ripostiglio 3 (Camera 2), Disimpegno, W.c. e 2 Ripostigli.

- Tra parentesi sono indicate le destinazioni rilevate in sede di sopralluogo, (non autorizzate).

L'intestazione catastale non identifica la ditta effettivamente proprietaria in quanto OMISSIS e OMISSIS sono deceduti rispettivamente il 19/04/2021 e 27/10/2015, ma non sono state presentate e trascritte le relative denunce di successione.

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

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	15,29	2,62	S/E	sufficienti
Tavernetta	46,29	2,61	E	discrete
Cucina	9,80	2,62	-	discrete
Ripostiglio	18,02	2,61	S	discrete
W.c.	4,62	2,61	S/W	discrete
Disimpegno	7,89	2,62	-	sufficienti
Locale vasca idromassaggio	2,49	2,57	-	sufficienti
Lavanderia	4,28	2,62	-	sufficienti
Cantina	27,91	2,31	-	sufficienti
Centrale Termica	8,99	2,01	-	sufficienti
Portico	24,58	2,71	-	sufficienti
Autorimessa	52,77	min 2,24 max 2,64	-	sufficienti
Corte pertinenziale (Sup. Catastale)	1.150,00	-	S/E/N/W	discrete
<b>Sommano</b>	<b>1.372,93</b>			

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ballatoio scala esterna	4,48	-	E	scarse
Soggiorno	52,35	3,00	S/E	sufficienti
Cucina	19,31	3,00	S/E	sufficienti
Ripostiglio	4,87	2,99	N/W	sufficienti

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Esecuzione Forzata N. 105/2023  
OMISSIS (Rappresentata da OMISSIS)

contro OMISSIS

Balcone	21,83	-	S/E	scarse
Veranda	7,90	-	S/E	scarse
Camera 1	22,20	3,00	S	sufficienti
Balcone	5,14	-	S	scarse
Camera 2	17,45	3,00	W	sufficienti
Balcone	6,75	-	W	scarse
Camera 3	14,61	3,00	N/W	sufficienti
Balcone	4,48	-	N/W	scarse
Bagno 1	6,44	3,00	S/W	sufficienti
Bagno 2	3,82	3,00	N/W	sufficienti
Disimpegno	8,14	3,00	-	sufficienti
<b>Sommano</b>	<b>199,77</b>			

Locali al piano sottotetto	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ripostiglio 1 (Sala bigliardo)	54,28	min 2,11 max 3,90	N/E	discrete
Ripostiglio 2 (Camera 1)	15,96	min 2,11 max 3,57	W	discrete
Ripostiglio 3 (Camera 2)	15,95	min 2,11 max 3,57	S/E	discrete
Disimpegno	7,76	min 3,63 max 3,90	-	discrete
W.c.	6,14	min 1,90 max 2,36	S	discrete
Ripostiglio 4	20,75	min 0,64 max 2,36	S/W	grezzo
Ripostiglio 5	18,98	min 0,64 max 2,13	S	grezzo
<b>Sommano</b>	<b>139,82</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>1.712,52</b>			

- Tra parentesi sono indicate le destinazioni rilevate in sede di sopralluogo, (non autorizzate).

Le fotografie sono allegate al n. 1.

#### ABITAZIONE

##### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: discrete.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

<i>Travi:</i>	materiale: cordoli e travi in c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	materiale: laterocemento, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale: laterocemento, condizioni: discrete.
<i>Scala interna:</i>	tipologia: a "U" rampa singola, materiale: laterocemento, condizioni: discrete.
<i>Scala esterna:</i>	tipologia: a "U" rampa singola, materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portico:</i>	presente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: anta a battente incorporata nel cancello carrabile, materiale: metallo zincato, accessori: -, condizioni: discrete.
<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: 2 ante a battente, materiale: metallo zincato, accessori: apertura elettronica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetro singolo, protezione: tapparelle avvolgibili in pvc, accessori: inferriate solo ad alcune finestre al piano terra, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi/tegole, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: mattoni a vista e intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Elementi in porfido, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: legno e ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucine e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: chiusura di sicurezza, senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

#### **Impianti:**

<i>Antenna:</i>	tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.



*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.  
Fornitura staccata, immobile in disuso da anni.

*Energia solare:*

assente.

*Fognatura:*

rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblico condotto, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Immobile in disuso da anni.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.  
Fornitura staccata, immobile in disuso da anni.

*Telefonico:*

presente.

Fornitura staccata, immobile in disuso da anni.

*Gas:*

tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

Fornitura staccata, immobile in disuso da anni.

*Termico:*

tipologia: riscaldamento autonomo, caldaia installata nell'apposito vano al piano terra, insieme a boiler a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.

Fornitura staccata, immobile in disuso da anni.

## AUTORIMESSA

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:* materiale: laterocemento, condizioni: scarse.

*Copertura:* tipologia: piana, condizioni: scarse.

### **Componenti edilizie e costruttive:**

*Cancello pedonale:* vedi abitazione.

*Cancello carrabile:* vedi abitazione.

*Infissi esterni:* assenti.

*Infissi interni:* assenti.

*Manto di copertura:* materiale: piastrelle: condizioni: scarse.

*Pareti esterne:* materiale: c.a., rivestimento: non rilevabile, condizioni: scarse.

*Pavim. Esterna:* vedi abitazione.

*Pavim. Interna:* materiale: cemento, condizioni: scarse.

*Rivestimento:* assente.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

*Portone di ingresso:* tipologia: anta basculante, materiale: lamiera, accessori: -, senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

### **Impianti:**

*Antenna:* assente.  
*Antifurto:* assente.  
*Antincendio:* assente.  
*Ascensore:* assente.  
*Citofonico:* assente.  
*Condizionamento:* assente.  
*Diffusione:* assente.  
*Elettrico:* tipologia: fuori-traccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.  
*Energia solare:* assente.  
*Fognatura:* assente.  
*Idrico:* tipologia: fuori-traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.  
*Telefonico:* assente.  
*Gas:* assente.  
*Termico:* assente.

### **N.B.:**

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- l’immobile in generale, essendo in disuso da anni, richiede necessarie ed importanti opere di ristrutturazione.

## **11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **11.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **11.3.A.**).

La veranda realizzata abusivamente, non sanabile, da rimuovere, non è stata valorizzata come tale ma ricompresa nella superficie del balcone.

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

## 11.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2<sup>o</sup> semestre 2023, da € 1.200 a € 1.500 al m<sup>2</sup> (ville e villini - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.085 a € 1.404 al m<sup>2</sup> (ville e villini - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 1.000 a € 1.400 al m<sup>2</sup> (abitazioni – da ristrutturare).

Visto quanto tutto sopra riportato si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € **1.000,00 / m<sup>2</sup>**.

## 11.3. Valutazione corpi

### A. FABBRICATO indipendente VILLA

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Centrale termica e Cantina al piano terra (contro-terra)	40,59	0,30	12,18
Autorimessa	58,05	0,40	23,22
Locali abitativi al piano terra	53,23	0,80	42,58

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Esecuzione Forzata N. 105/2023  
 OMISSIS (Rappresentata da OMISSIS)  
 contro OMISSIS

Locali accessori al piano terra	71,75	0,50	35,88
Portico al piano terra	24,58	0,30	7,37
Abitazione al piano primo	171,57	1,00	171,57
Balconi e ballatoio al piano primo	50,58	0,33	16,69
Locali accessori al piano sottotetto	160,79	0,65	104,51
Corte pertinenziale	1.150,00	0,05	57,50
<b>TOTALE</b>	<b>1.781,14</b>		<b>471,50</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.000,00 / m<sup>2</sup>,  
 si ottiene:

- Valore corpo:	€ 471.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 471.500,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 471.500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	<b>Fabbricato indipendente VILLA</b>	1.781	€ 471.500,00	€ 471.500,00
	<b>TOTALE</b>	<b>1.781</b>	<b>€ 471.500,00</b>	<b>€ 471.500,00</b>

**11.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo: € 471.500,00

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica, ripristino stato dei luoghi e ritiro concessione in sanatoria (condono L. 47/85): € 22.000,00

A riportare: € 449.500,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): € 44.950,00

Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 405.000,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
 Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
 Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Rimini, 08 ottobre 2024

Il Perito Stimatore  
**Geom. Marco Mancini**

**Elenco Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. documentazione catastale
  - 2.1. Visura C.F. (abitazione)
  - 2.2. Visura C.F. (autorimessa)
  - 2.3. Planimetria (abitazione)
  - 2.4. Planimetria (autorimessa)
  - 2.5. Elaborato planimetrico - quadro dimostrativo con elenco subalterni
  - 2.6. Visura C.T.
  - 2.7. Estratto di mappa
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
  - 3.1. Aggiornamenti elenchi sintetici delle formalità
  - 3.2. Copia delle formalità
4. documentazione edilizia
  - 4.1. Licenza Edilizia Pratica n. 97 del 07/08/1975
  - 4.2. Autorizzazione Verbale n. 10 della C.E. nella seduta del 23/06/1976 per costruzione di recinzione
  - 4.3. Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 97/75 rilasciata il 23/02/1978
  - 4.4. Condono Edilizio Legge 47/85 Pratica n. 109/86, ultimo atto comunale di richiesta documentazione per rilascio sanatoria con elaborato grafico
5. altra documentazione
  - 5.1. atto notarile di provenienza
  - 5.2. Certificato di morte (omissis)
  - 5.3. Certificato di morte (omissis)
  - 5.4. attestazione agenzia entrate per locazioni

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avvocato Stefania Aceto  
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini