

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **141/2018**

Giudice Dott. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Romina Vaccarini



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.Iva 03257380406

con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Ing. Marco Manfroni

Beni in Comune di Cattolica (RN)
Via Viole, 69
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per 1000/1000 di appartamento e garage, sito a Cattolica (RN) in Via Viole n° 69. L'unità immobiliare, destinata alla civile abitazione è posta al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra, ed è attualmente costituita da un unico vano allo stato grezzo esteso per tutto il piano, con mura perimetrali e balconi a livello, servito da scala esterna con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'ultimo precedente edilizio prevede al piano primo un soggiorno-pranzo, cucinotto, due bagni, due camere, ingresso e ripostiglio. Il garage è posto al piano terra e collegato tramite una scala interna alla cantina posta al piano sottostrada, anche questi ultimi due locali sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare destinata alla civile abitazione è identificata al catasto fabbricati del Comune di Cattolica: foglio 4 mappale 2113 subalterno 16, categoria in corso di costruzione.

Il garage con annessa cantina e corte ad uso esclusivo è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cattolica: foglio 4 mappale 2113 subalterno 15, categoria C/6, classe 2, consistenza 90 m², superficie catastale 92 m², rendita: € 232,41.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3), e il quadro d'unione dei subalterni (Allegato 2.4).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 12/05/2022, tale sopralluogo e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita, restano pertanto escluse le porzioni condominiali ed ogni valutazione sulla conformità urbanistica delle altre proprietà private facenti parte del condominio.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è di proprietà del Sig. ***, che per quanto reperito presso il Comune di ***, risulta celibe. (Allegato 5.2)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	residenziale - commerciale (di medio pregio) a traffico modesto, con ottima dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), supermercato (ottimo),

- Caratteristiche zone limitrofe:** farmacie (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. residenziali/turistiche, attrazioni paesaggistiche presenti sono: buona vicinanza al mare in una zona balneare di discreto pregio (Km) 1.1, Circuito motociclistico Misano world circuit, teatro della Regina di Cattolica (m) 400.
- Collegamenti pubblici (km):** autostrada (Km) 3.5, autobus (m) 250.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate l'08/04/2022, ad oggi non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato 3.1). In sintesi, il bene risulta occupato senza ulteriori titoli dal debitore esecutato in qualità di proprietario.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1** *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.2** *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.3** *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno di rilievo direttamente sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito. Si segnala che il garage al piano terra non potrà subire cambi di destinazione d'uso.*
- 5.1.4** *Altre limitazioni d'uso: Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*

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

5.2.1 Iscrizioni:

*Iscrizione del 27/06/2014 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 120.000,00 a favore di ***.*

*Iscrizione del 04/05/2018 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione per capitale di € 80.715,27 a favore di ***.*

5.2.2 Pignoramenti:

*Trascrizione del 19/06/2018 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
all'Agenzia del territorio di Rimini - Atto giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili.*

5.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Ing. Marco Manfroni

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1427,58 di cui € 827,58 per diritti e imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***/			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca conc. amm./ Riscossione Numero di repertorio ***/***/	€ 80.715,27	€ 403,58	€ 94,00	€ 497,58
Pignoramento Numero di Repertorio ***/***/			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 827,58
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.427,58

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 06/06/2022 (Allegato 3.2).

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: nessuna di rilievo.*

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME

Per l'immobile oggetto del lotto di vendita l'ultimo precedente edilizio è da considerarsi la variante in corso d'opera n. 138 presentato il 10/03/1982 dal geom. *** e rilasciata il 07/09/1982 (Allegato 4.3), e successiva variante in corso d'opera n. 439303 presentata il 10/12/1983 dal geom. *** e rilasciata il 06/03/1984, riguardante la costruzione delle mura di cinta (Allegato 4.4).

Durante il sopralluogo svolto in data 12/05/2022, lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta sostanzialmente non conforme in quanto:

- Si è riscontrato che l'appartamento non è stato ultimato dal 1982 ad oggi entro la scadenza del titolo abilitativo, per quanto attiene l'abitabilità n. 16 del 1988 (Allegato 4.5), il fabbricato viene dichiarato agibile, eccetto il piano primo oggetto di questa perizia;
- Nei balconi sono state realizzate fioriere non rappresentate dai progetti depositati;
- Nella cantina sono state realizzate due bocche di lupo non presenti negli elaborati grafici;

- L'accesso pedonale e l'accesso carrabile sono difformi rispetto a quanto rappresentato nelle pratiche concessorie.

Per quanto attiene il garage al piano terra, questi è urbanisticamente conforme.

Per rendere il bene urbanisticamente conforme sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria e completamento del costo stimato tra oneri, sanzioni, spese tecniche, cassa e IVA di 10.000 €.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di vendita, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero edificio, delle parti comuni, delle altre unità immobiliari non oggetto della presente vendita.

6.2 Conformità catastale: CONFORME

Per quanto riguarda l'appartamento, la planimetria catastale non riporta le divisioni interne, in quanto l'unità immobiliare è classificata come immobile "in corso di costruzione". All'atto del sopralluogo effettuato in data 12/05/2022, si è riscontrata la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale.

Per la cantina invece, si è rilevato la mancata rappresentazione delle bocche di lupo viceversa riscontrate al momento del sopralluogo, ma tale difformità non rende necessario un adeguamento catastale prima di trasferimento di proprietà per atto tra vivi, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, in quanto non varia la superficie utile, il numero dei vani e la loro funzionalità.

L'unità immobiliare destinato a garage risulta catastalmente conforme.

Per tutti i subalterni facenti parte del lotto di vendita, quindi, per i motivi sopraesposti, si ritengono gli immobili catastalmente conformi al fine del trasferimento tra vivi.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima: per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore non risultava depositato il Certificato di Prestazione Energetica. L'immobile oggetto di perizia, essendo ancora in fase di costruzione e privo di qualsiasi impianto di climatizzazione e di rifiniture, in base alla legge nazionale all'art. 3 comma 3 del Dlgs 192/2005 (ripreso dal Dlgs 48/2020 APE), per i fabbricati per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita e che sia espressamente dichiarato nell'atto notarile, venduto con la dicitura "al rustico" (privi di rifiniture e degli impianti tecnologici), non necessita di attestazione di prestazione energetica.

Resta l'obbligo di Attestato APE prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo titolo edilizio.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'unità ammontano in media: non note.

Per quanto attiene alle spese condominiali, si è appurato che l'immobile non fa parte di un condominio costituito e che le spese per la gestione delle parti comuni sono regolate per le vie brevi tra i proprietari.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietario risulta essere il Sig. ***, nato a *** il ***/***/****, per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio ***, in ***, repertorio n. ***/**** del ***/***/****, trascritto a *** in data ***/***/**** presso l'agenzia del territorio di *** ai numeri ***/**** (Allegato 5.1).

Nota di trascrizione del 27/06/2014 – Registro Particolare *** Registro generale *** atto notarile pubblico di compravendita a favore di *** nato il ***/***/**** a *** contro *** nato il ***/***/**** a ***.

8.2 Precedenti proprietari:

*** proprietario al ventennio, per la quota di 100/100, in forza dell'atto di donazione a mezzo del notaio ***, a ***, repertorio n. ***/**** del ***/***/****, e successivo atto di divisione autenticato dal notaio ***, a ***, repertorio n. ***, trascritto a *** in data ***/***/**** registro generale n. *** registro particolare n. ***.

9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del lotto di vendita è stato edificato in forza della Concessione edilizia n. 264 del 1980 rilasciata con prot. n. 16460 del 11/09/1981 (Allegato 4.1), di cui è succeduto la variante in corso d'opera n. 330 del 1982 rilasciata con prot. n. 11078 del 09/12/1981 (Allegato 4.2), Variante in corso d'opera n. 138 del 1982 protocollo n. 2397 del 07/09/1982 (Allegato 4.3), ed autorizzazione di variante per opere in corso n. 439303 del 1984 rilasciata con prot. n. 14141 del 06/03/1984, quest'ultimo riguardante la costruzione delle mura di cinta (Allegato 4.4).

Processo edificatorio conclusosi con Agibilità n. 16 del 05/08/1988, che esclude il primo piano oggetto della presente perizia (Allegato 4.5).

10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Ing. Marco Manfroni

valore sul mercato immobiliare, e neppure siano presenti particolari vincoli, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale e con caratteristiche usuali di zona.

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La tabella che segue riepiloga, per ogni ambiente, la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare che, nel suo complesso, può essere arrotondata a **228 m² di superficie commerciale**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Appartamento al grezzo	Sup. reale lorda	129,92	1,00	129,92
Balcone 1	Sup. reale lorda	38,36	0,375	14,39
Balcone 2	Sup. reale lorda	30,75	0,375	11,53
Loggia	Sup. reale lorda	2,26	0,40	0,90
Garage	Sup. reale lorda	57,14	0,50	28,57
Cantina	Sup. reale lorda	47,84	0,35	16,74
Corte esterna ad uso esclusivo	Sup. reale lorda	261,29	0,10	26,13
TOTALI	Sup. reale lorda	567,56	Superficie Commerciale (mq)	228,18

12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: in conglomerato cementizio armato.
Solai: tipologia: latero cemento.
Copertura: tipologia: piana in conglomerato cementizio armato.
Scale interne: non presenti.
Scale esterne: tipologia: in conglomerato cementizio armato.
Balconi: tipologia: in conglomerato cementizio armato.
Loggia: tipologia: in conglomerato cementizio armato.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: non presenti; materiale: nessuna; protezione: persiane a due ante, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: non presenti.
Pareti esterne: materiale: blocchi forati in laterizio; rivestimento: mattoni faccia vista; condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: in conglomerato cementizio armato.
Pavim. Interna: materiale: in conglomerato cementizio armato.
Rivestimento: ubicazione: non presenti.
Portone di ingresso: tipologia: anta doppia a battente; materiale: legno.

Impianti:

Antenna: non presente.
Antifurto: non presente.
Ascensore: non presente.
Citofonico: non presente.
Condizionamento: non presente.
Elettrico: non presente.
Energia solare: non presente.
Fognatura: condominiale.
Idrico: non presente.
Telefonico: non presente.
Termico: non presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertinenze esterne:

Presente corte di proprietà in uso esclusivo non pavimentato.

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

Piano Sottostrada	Sup. netta (calpestabile)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Cantina	41,08	2,16	-	Al grezzo
TOTALE	41,08			
Piano Terra	Sup. netta (calpestabile)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Garage	49,31	2,22	-	Al grezzo
Corte esterna ad uso esclusivo	261,29	-	N-E-O	sufficiente
TOTALE	310,60			
Piano Primo	Sup. netta (calpestabile)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Appartamento al grezzo	114,73	2,82	N-S-O-E	Al grezzo
Balcone 1	18,05	-	S-E	Al grezzo
Balcone 2	12,06	-	N-O	Al grezzo
Loggia	2,26	-	N	Al grezzo
TOTALE	147,10			

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Ing. Marco Manfroni

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Il risultato di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulato al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un appartamento che non è mai stato completato da circa quarant'anni dalla sua costruzione che necessita di profondi lavori edilizi pari alla ristrutturazione "pesante", tali appartamenti definibili "da ristrutturare" hanno un valore in zona comunque noto ed oggetto di frequente mercato, si procede quindi con il criterio di stima per confronto monoparametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale.

Condizioni del mercato immobiliare specifico. Dall'indagine emerge che il mercato immobiliare delle abitazioni in appartamenti di medio/piccole dimensioni sta riprendendo una modesta vivacità, sebbene con valori che confermano le variazioni percentuali negative verificatesi negli ultimi anni, cosa di cui si è tenuto conto nella stima sotto esposta.

13.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona, anche tramite colloquio diretto con gli operatori. Si ritiene opportuno evidenziare particolarmente i seguenti tre valori di riferimento emersi dalla ricerca: Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI) Anno 2021 secondo semestre Fascia/zona: Centrale/ZONA A MARE DELLA FERROVIA abitazioni civili **2.350-3.400 €/m²**; stato di conservazione normale (locuzione generica che include anche il nuovo) il valore si riporta principalmente per l'autorevolezza della fonte non per la perfetta corrispondenza al bene da stimare. Vari siti di pubblicità immobiliare, tra i quali Immobiliare.it, dalla ricerca è emerso che per unità immobiliari simili "da ristrutturare" realizzati all'incirca nell'anno 1985 il prezzo medio al netto dello sconto ottenibile in fase transattiva sul prezzo di offerta è di **1.270 €/m²**; Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, Rapporto FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) 2021 Zona Centro e periferia, da ristrutturare (**1.000/1.400 €/m²**).

Fatte le opportune valutazioni, si è stimato un prezzo specifico €/m² di **1.200**.

13.3 Valutazione corpi

A. Compendio immobiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
Appartamento al grezzo	129,92	1.200,00	155.904,00
Balcone 1	14,39	1.200,00	17.268,00
Balcone 2	11,53	1.200,00	13.836,00
Loggia	0,90	1.200,00	1.080,00
Garage	28,57	1.200,00	34.284,00
Cantina	16,74	1.200,00	20.088,00
Corte ad uso esclusivo	26,13	1.200,00	31.356,00
TOTALE	228,18		273.816,00
Valore corpo:			273.816,00
Valore accessori:			-
Valore complessivo intero:			273.816,00
Valore complessivo diritto e quota:			273.816,00
Riepilogo	Superficie commerciale arrotondata (mq)	Valore intero medio ponderale (€)	Valore (€)
TOTALE GENERALE	228,00	1.200,00	273.600,00

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima del più probabile valore di mercato	€ 273.600,00
Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti	- € 27.360,00
Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica	- € 10.000,00

13.5 Prezzo da porre a base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita € **236.240** (duecentotrentaseimila/00).

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1. Documentazione fotografica;**
- 2. Documentazione catastale:**
 - 2.1 Visura catastale**
 - 2.2 Estratto di mappa**
 - 2.3 Planimetria catastale**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Ing. Marco Manfroni

2.4 Elaborato planimetrico

3. Documentazione agenzia del territorio:

3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

3.2 Certificazioni Ipotecastiche

4. Documentazione edilizia.

4.1 Concessione edilizia n.264.1981 prot. n. 16460 del 1980

4.2 Concessione in variante n. 330.1981 prot. n. 11078 del 1981

4.3 Autorizzazione variante n. 138.1982 prot. n. 2397 del 1981

4.4 Autorizzazione variante n. 439303.1984 prot. n. 14141 del 1983

4.5 Agibilità n. 16 del 1988

5. Altra documentazione:

5.1 Titolo di provenienza

5.2 Estratto di matrimonio e stato civile



Relazione creata in data 07/06/2022
Codice documento: EI 141-2018

Il perito
Ing. Marco Manfroni



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Romina Vaccarini
Perito: Ing. Marco Manfroni