



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX – XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 000038/23

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avvocato Vannucci Massimo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Luca Saccinto
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441
C.F. SCCLCU79C03H294T- P.Iva 03186480400

con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1
telefono: 0541371323
cellulare: 3471395501
email: lucasaccinto@hotmail.com

Beni in Novafeltria- Via Pascoli n. 13-15 Lotto Unico

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato unifamiliare del tipo a schiera posto su due piani, sito in Novafeltria/RN, Via Pascoli n. 13-15.

Abitazione situata su due livelli con corti esterne:

- al piano terra composta da sgombero (attualmente suddiviso in parte a sgombero ed in parte ad abitazione non legittimabile in quanto carente dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, v. paragrafo 4.3.1), corte esclusiva lato Via Pascoli e corte esclusiva sul retro (sul quale insiste piccolo manufatto in legno di superficie circa mq. 5,50 ed altezza media circa ml. 1,25 non legittimabile, v. paragrafo 4.3.1);
- al piano primo accessibile tramite scala esterna dal piano terra, composta da ingresso, disimpegno, cucina, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, bagno, balcone; tramite scala esterna sul retro si accede alla corte esclusiva sul retro;

Il terreno su cui sorge l'edificio è distinto al Catasto Terreni al Foglio 13, Particella 1784 (ente urbano), comprendente la ora soppressa particella 1769.

L'accesso principale all'immobile dalla pubblica Via è da Via Pascoli; si precisa che la porzione della Via Pascoli prospiciente l'immobile oggetto di stima è distinta al Catasto Terreni al Foglio 13, Particella 1773; dalla visura catastale sulla suddetta particella risulta essere attualmente intestata a Lucchetti Ilaria nata a Rimini il 29/06/1975 ed è stata apposta in visura la riserva di tipo 5 (rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo).

Mediante botola presente nel disimpegno al piano primo si accede a sottotetto con altezza variabile tra ml. 0,40 e ml. 1,50 (come misurabile dall'elaborato grafico).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 95,23** oltre mq. 14,33 di balconi, mq. 95,23 di sgombero al piano terra e mq. 316,00 di corte esterna.

Identificati in catasto:

- fabbricati: foglio 13 mappale 1784, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 127, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 122, posto ai piani T-1 - rendita: € 464,81.

Coerenze: Via Pascoli (particella 1773), particelle 1770, 2083, 2084, 1785, 1101 salvo altri.

Relativamente alle difformità edilizie riscontrate si rimanda al successivo paragrafo 4.3.1..

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 01008-562782-2024 del 07/05/2024 redatto dallo scrivente, certifica l'immobile in classe energetica **G**.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Visura catastale aggiornata, planimetria catastale;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni (vedi allegato 3).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Gli esecutati xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx risultano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni (vedi allegato 5).

CODICE FISCALE DEI DEBITORI:

xxxxxx

xxxxxx

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobili situati in zona centrale, .

Caratteristiche zona limitrofe: prevalentemente residenziale.

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale — è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Massimo Vannucci

Perito: Geom. Luca Saccinto

Collegamenti pubblici: Centri limitrofi:
Talamello, Sant'Agata Feltria, San Leo.
la zona è servita da trasporti pubblici. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord (32 km circa). stazione ferroviaria Rimini (33 km circa) ed aeroporto di Rimini (39 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori senza titolo.

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: **Nessuna**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna****4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:**

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx, a firma di Notaio Turchetti Stefania in data 12/05/2004 rep. 7763/3172, iscritta a Rimini in data 22/05/2004 ai nn. 3908/1171.

importo ipoteca: € 232.500,00

importo capitale: € 155.000,00

Ipoteca legale derivante da conc. Amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx in data 10/06/2016 rep. 1123/13716, iscritta a Rimini in data 15/06/2016 ai nn. 3350/458.

Importo ipoteca: € 52.952,38

Importo capitale: € 26.476,19

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 24/02/2023 Rep. 371 trascritto a Rimini in data 20/03/2023 ai nn. 1649/1291.

4.2.3. Altre trascrizioni:

/

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 929,00**, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 232.500,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 52.952,38	/	/	/
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	N° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
				€ 929,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 09/05/2024 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme.

Dal confronto tra lo stato legittimo di cui all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia 190/77 (successivamente indicata al paragrafo 7) e lo stato di fatto rilevato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Sgombero piano terra, realizzazione nuove aperture esterne (porta vetrata e finestra su Via Pascoli, porta vetrata e finestra sul retro) e mancata realizzazione finestra sotto vano scala esterno;
- 2- Sgombero piano terra, realizzazione pareti divisorie e conseguente creazione di vano centrale termica;

— Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 3- Sgombero piano terra, realizzazione, in parte del locale sgombero, di opere interne, realizzate presumibilmente in epoche diverse, volte alla creazione di unità immobiliare ad uso abitazione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo realizzazione di pareti divisorie, pavimentazione e relativo sottofondo di posa e massetto per passaggio impianti, realizzazione impianto igienico-sanitario e di riscaldamento e conseguente creazione di angolo cottura e servizio igienico, ristrutturazione impianto elettrico;
- 4- Abitazione piano primo, modifica dimensionale scale esterne di accesso (diversa forma e diverso numero gradini);
- 5- Abitazione piano primo, diverso posizionamento pareti divisorie;
- 6- Abitazione piano primo, realizzazione di muratura di spessore cm. 15 tra soggiorno e stanza adiacente;
- 7- Abitazione piano primo, ampliamento balcone lato Via Pascoli di circa mq. 5,00;
- 8- Abitazione piano primo, trasformazione di finestra in porta-finestra;
- 9- Corte esterna sul retro, realizzazione di manufatto precario in legno di superficie di circa mq. 6 ed altezza media ml. 1,30.

Le difformità di cui ai punti 2-4-5 sono regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Le difformità di cui ai punti 1-6-8, trattandosi di modifiche aventi rilevanza strutturale, sono regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004 corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente e previa asseverazione di tecnico abilitato alla progettazione strutturale che le opere realizzate rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione.

La difformità di cui al punto 3 non è sanabile in quanto non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari; andranno pertanto rimossi i mobili, i sanitari del bagno realizzato, l'impiantistica relativa all'angolo cottura.

La difformità di cui ai punti 7-9 non sono sanabili e vanno pertanto ripristinate.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con l'ufficio comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, anche tenendo conto dell'effettiva epoca di realizzazione delle difformità e dell'eventuale necessità di realizzare opere conformative per l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, barriere architettoniche, ecc..

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, si precisa che:

- **non è presente certificato di abitabilità dell'immobile.**
- non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrosanitario, riscaldamento e trasporto gas.

Pertanto, successivamente alla regolarizzazione delle difformità sopra indicate e/o alla realizzazione delle opere di remissione in pristino, andrà richiesta agibilità previa Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità, corredata di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Per quanto riguarda le opere di remissione in pristino e relativi permessi, non essendo possibile fornire una valutazione precisa tenuto conto delle motivazioni sopra esposte, si terrà conto di quanto sopra nell'assunzione del valore unitario ricavato al successivo paragrafo 8.1.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme.

I costi per l'aggiornamento catastale ammontano a € 450,00 per onorari ed € 50,00 per diritti, oltre oneri di Legge.

5. 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: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) e xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Turchetti Stefania del 12/05/2004 rep.

7762/3171 trascritto a Rimini il 22/05/2004 ai nn. 3907/2244.

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxx xxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) proprietario per la quota di 1/1 in regime di comune legale con xxxxxx xxxxxx nata il xx/xx/xxxx a xxxxxx (xx) in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giglioli Giancarlo del 02/11/1979 rep. N. 11177/3417 trascritto il 15/11/1979 ai nn. 4792/3595.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.E. n. 190/77** Concessione Edilizia 190 del 31/08/1977 rilasciata dal Comune di Novafeltria, intestato a xxxxxx xxxxxx Ireneo per costruzione villette ad uso civile abitazione.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato unifamiliare del tipo a schiera di piani due, sito in Novafeltria/RN, Via Pascoli n. 13-15.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (Variante Generale 2006) approvato con delibera di C.C. 55 del 11.08.2007, l'immobile è situato in zona B1, zona residenziale prevalentemente edificata.

Nello strumento urbanistico Piano Strutturale Comune adottato con delibera di C.C. n. 83 in data 11.12.2017, gli immobili sono situati in zona ambiti urbani consolidati.

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio adottato con delibera di C.C. 83 in data 11.12.2017, gli immobili sono situati in zona AUC_BD, sub ambito urbano consolidato a bassa densità.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione	Sup. reale lorda	95,23	1,00	95,23
Balconi	Sup. reale lorda	14,33	0,30	4,29
Sgombero piano terra	Sup. reale lorda	95,23	0,25	23,81
Corti esclusive fino a mq. 95,23	Sup. reale lorda	95,23	0,10	9,52
Corte esclusiva oltre mq. 95,23	Sup. reale lorda	220,77	0,01	2,21
TOTALE				Mq. 135,06

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: condizioni: non verificabili.
 Strutture verticali: materiale: muratura portante in laterizio; condizioni: sufficienti.
 Solai: tipologia: solaio misto c.a./laterizio; condizioni: non verificabili.
 Copertura: tipologia: copertura a falde in laterizio; condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: infissi a battente; materiale: legno e vetro doppio; condizioni sufficienti.
 Infissi interni: tipologia: porte a battente; materiale: legno tamburato; condizioni sufficienti.
 Porta d'ingresso: tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni sufficienti.
 Pareti esterne: tipologia: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni mediocri.
 Pavim. Interna: materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
 Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni discrete; conformità non verificabile.
 Impianto idrico: sottotraccia; condizioni discrete; conformità non verificabile.
 Impianto riscaldamento: tipologia: autonomo, generatore caldaia a condensazione; emissione: termosifoni; conformità non verificabile. In parte dello sgombero è presente impianto riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Ingresso	4,65	Ml. 2,86	S-E	Sufficienti
Soggiorno	17,84	Ml. 2,86	E	Sufficienti
Camera/stanza	12,20	Ml. 2,86	N	Sufficienti
Disimpegno	7,08	Ml. 2,86	/	Sufficienti
Bagno	5,58	Ml. 2,86	N-O	Sufficienti

Cucina	8,79	Ml. 2,86	S	Sufficienti
Camera	11,55	Ml. 2,86	S-O	Sufficienti
Camera	13,28	Ml. 2,86	S-O	Sufficienti
Balcone fronte	9,71	/	N-E	Mediocri
Balcone retro	4,62	/	S-O	Mediocri
Sgombero	34,16	Ml. 2,55	E	Mediocri
Vano centrale termica	1,52	Ml. 2,55	/	Sufficienti
Sgombero (parte trasformata ed attualmente utilizzata a soggiorno/Pranzo/disimpegno non legittima)	28,76	Ml. 2,45	N	Buone
Sgombero (parte trasformata ed attualmente utilizzata a camera non legittima)	13,81	Ml. 2,45	S-O	Buone
Sgombero (parte trasformata ed attualmente utilizzata a bagno non legittima)	2,52	Ml. 2,32	N-O	Buone
Corti esterne	316,00	/	/	Mediocri

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava complessivamente in modesto stato di conservazione, con tracce residuali di infiltrazioni d'acqua sui soffitti di diversi vani presumibilmente provenienti dal tetto di copertura.

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo.

La stima è stata condotta cercando sul mercato prezzi di vendita in epoca recente di immobili comparabili (per caratteristiche ed in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato) a quello di stima, oltre ad avere assunto informazioni presso le agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI.

Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è in aumento come numero di compravendite, in lieve flessione come prezzi di vendita.

Il rapporto del 2° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica valori unitari oscillanti tra € 900,00 ed € 1.150,00 al metroquadrato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in fascia periferica, zona centrale ed aree limitrofe lungo la ss. 258.

Gli atti di compravendita reperiti di immobili situati nella stessa zona, ma con uno stato manutentivo migliore rispetto all'immobile oggetto di stima, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 1.220,00 e € 1.480,00 al metroquadrato.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche dei beni, tenuto altresì conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1 e dello stato manutentivo dell'immobile, si assume un valore unitario di **€/mq. 1.000,00.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm.
Abitazione	Sup. reale lorda	95,23	1,00	95,23
Balconi	Sup. reale lorda	14,33	0,30	4,29
Sgombero piano terra	Sup. reale lorda	95,23	0,25	23,81
Corti esclusive fino a mq. 95,23	Sup. reale lorda	95,23	0,10	9,52
Corte esclusiva oltre mq. 95,23	Sup. reale lorda	220,77	0,01	2,21
TOTALE				Mq. 135,06

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione	Mq. 135,06	€/mq. 1.000,00	€ 135.060,00	1000/1000	€ 135.060,00
TOTALE					€ 135.060,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.506,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato cui si trova:

€ 121.000,00

La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1- Documentazione fotografica.
 - 2- Documentazione catastale.
 - 3- Documentazione ipotecaria.
 - 4- Documentazione edilizia.
 - 5- Atti di provenienza.
 - 6- Attestato di prestazione energetica.
 - 7- Estratti di nascita e di matrimonio.
- Rimini, 10.05.2024

Il Perito

Geom. Luca Saccinto

[firmato digitalmente]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it