

Esecuzione Forzata N.00021/22

\*\*\*\*\*

contro \*\*\*\*\*

---

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **00021/22**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Dott. Vittorio BETTI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Elisa Tiraferrì  
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 607  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini  
C.F. TRFLSE73M55H294B - P.Iva 03464310402*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F  
telefono: 0541.089350  
cellulare: 339.6582357*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Dott. Vittorio BETTI  
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

**Beni in Montescudo-Montecolombo (RN), località Sansavino, Via Castello n. 3  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato terra-cielo**, posto in aderenza ad altri, sito in Montescudo-Montecolombo (Rimini) località San Savino, Via Castello n. 3, all'interno del perimetro del centro storico.

Trattasi di fabbricato unifamiliare ad uso residenziale, posto in aderenza ad altri sviluppato su 3 piani fuori terra, racchiuso tra la viabilità sul fronte e quella sul retro. Al piano terra si trovano il soggiorno con l'ingresso, la cucina con accesso alla viabilità sul retro, e la scala che conduce ai piani superiori. Al piano primo sono collocati una camera da letto con balcone che affaccia sulla via castello, il ballatoio della scala che funge da disimpegno della zona notte, 1 bagno; al piano secondo si trovano una camera con balcone che affaccia sulla via castello, il ballatoio della scala che funge da disimpegno della zona notte, 1 piccolo ripostiglio. La scala interna collega tutti i piani dell'appartamento. Non è presente l'ascensore.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 121,61**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a \*\*\*\*\*, proprietario per 1/1  
Foglio 2 Particella 132, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 122 mq, Totale escluse aree scoperte 120 mq, posto al piano T-1-2, Rendita: Euro 269,85  
Coerenze:  
Foglio 2 Particelle 76-77-78-128, via Castello, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Impianto meccanografico del 30/06/1987;  
VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2016 in atti dal 22/03/2016 L.R. 23 NOVEMBRE 2015 N. 21 proveniente da 1 Comune di Montecolombo F476; trasferito al Comune di Montescudo-Monte Colombo sezione Monte Colombo M368B. (n. 9/2016);
  
- **Terreni:** foglio 2 **mappale 132** qualità Ente Urbano, superficie catastale 29 mq.  
Coerenze:  
Foglio 2 Particelle 76-77-78-128, via Castello, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Impianto meccanografico del 25/05/1976;  
VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2016 in atti dal 22/03/2016 L.R. 23 NOVEMBRE 2015 N. 21 proveniente da 1 Comune di Montecolombo F476; trasferito al Comune di Montescudo-Monte Colombo sezione Monte Colombo M368B. (n. 9/2016);  
**Nota:** la superficie catastale indicata di mq 29 non è conforme allo stato di fatto (vedi punto 4.3.2)
  
- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

## 1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

## 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Il debitore risulta CONIUGATO in regime di separazione patrimoniale dei beni, come indicato nell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*

(*Estratto dell'Atto di Nascita e Matrimonio sono allegati al n. 05*)

---

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (centro storico) a traffico locale con parcheggi insufficienti
Servizi della zona:	scuola elementare (scarso), scuola media inferiore (scarso), verde attrezzato (scarso), negozio al dettaglio (scarso). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Coriano, Montescudo; le attrazioni presenti sono: Lago di Montecolombo-Fondazione Leo Amici
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,15), autostrada (12,0 Riccione), ferrovia (12,0 Stazione di Riccione).

## 3.STATO DI POSSESSO:

**OCCUPATO dalla Sig.ra \*\*\*\*\* e famiglia** in forza di contratto di affitto registrato telematicamente a Rimini (TG3) il 09/09/2020, numero 6157, serie 3T, stipulato in data 01/08/2020 per la durata di anni 4, fino al 31/07/2024, automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori 4. Il corrispettivo della locazione è pari a €/anno 3.600,00, da corrispondersi in rate mensili pari ad € 300,00 ciascuna.

In data 07/11/2022, l'Agenzia delle Entrate attesta che suddetto contratto risulta tuttora in essere.

## 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: sul fabbricato esiste il Vincolo di interesse storico-artistico a favore della Sovrintendenza di Ravenna, notificato in data 25/05/1910 ai signori \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\*, ai sensi dell'art. 5 della legge 364/1909, con conseguente diritto di prelazione in capo allo stato e/o altri enti pubblici*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA** contro \*\*\*\*\* (terzo datore di Ipoteca) \*\*\*\*\* (terzo datore di Ipoteca, NON ESECUTATO), \*\*\*\*\* (terzo datore di Ipoteca, NON ESECUTATO), \*\*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca NON ESECUTATO), a firma di Notaio Parisio Alberto (RN) in data 30/07/2008 ai rep. nn. 37189/8136 **iscritta a Rimini in data 01/08/2008 ai nn. reg. gen. n. 12263, reg. part. n. 3101**  
Importo ipoteca: € 486.000,00  
Importo capitale: € 270.000,00  
*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Modena, Via San Carlo n. 8-20*  
Note: la presente ipoteca grava sul bene della presente procedura ed anche su immobili ubicati nel Comune di Coriano, di altra proprietà.  
Nella sezione D della nota di trascrizione si riporta che:  
...Sul fabbricato e l'area di pertinenza (il fabbricato è stato ampliato sulla corte graffata alla particella 77) grava il vincolo di interesse storico-artistico con conseguente diritto di prelazione in capo allo stato e/o altri enti pubblici notificato in data 25 maggio 1910 ai sensi dell'art. 5 della legge 364/1909...

**Nota:** nell'elenco sintetico delle formalità (vedi allegato 03), aggiornato dalla sottoscritta a nome \*\*\*\*\* in data 03/01/2023, risulta ancora Iscritta Ipoteca Volontaria derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario a firma Notaio Ecuba Francesca di Rimini, rep. 62466 del 11/03/2002, iscritta a Rimini il 20/03/2022 reg. gen. 3999 reg. part. 8092, sebbene dovesse essere cancellata come riportato alla Sezione D dell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria a firma Notaio Parisio Alberto del 30/07/2008 n. rep. 37187/8136 iscritta a Rimini ai nn. reg. gen. n. 12263, reg. part. n. 3101: "...-ipoteka volontaria iscritta all'agenzia del territorio di rimini in data 20/03/2022 art. 892 per euro 51.646,00 a favore di "Cassa di Risparmio di Rimini S.p.a.-Carim" a garanzia di mutuo di originari euro 33.570,00 concesso per la durata di anni 5, gravante gli immobili di proprietà di \*\*\*\*\* in appresso descritti al punto 1; ipoteca che dovrà essere cancellata..."

Essendo trascorsi più di 20 anni dall'iscrizione della suddetta ipoteca, e non essendo stata rinnovata, è da considerarsi ESTINTA

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di \*\*\*\*\*, **contro \*\*\*\*\*** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 27/01/2022 al rep. n. 101, **trascritto** a Rimini in data **25/02/2022** ai nn. reg. gen. n. 2755, **reg. part. n. 1817**  
Note: il presente pignoramento grava unicamente sugli immobili oggetto della presente procedura.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

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 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	€ 486.000,00	/	€ 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 e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/01/2023 e 05/01/2023 sono allegati al n. 03.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto all'ultimo titolo edilizio legittimato, ovvero CONCESSIONE n. 41/92, e successive proroghe, sono state riscontrate le seguenti difformità:

##### A tutti i piani:

l'ampliamento del fabbricato ricade in parte sul sub. 3 del mappale 77, individuato come Area Urbana F1, di altra proprietà sia all'epoca della costruzione che all'attualità, (vedasi visura allegata al n. 02). Nella planimetria del mappale 132 il fabbricato viene rappresentato senza l'individuazione del confine tra il mappale 132 e il sub. 3 del mappale 77; all'interno dello stesso elaborato planimetrico del mappale 132 viene rappresentato uno stralcio di mappa in cui è ben evidente la graffatura del fabbricato ricadente sul mappale 77 con la corte retrostante. (vedasi planimetria allegata al n. 02)

##### Al piano terra:

L'accesso al soggiorno dalla strada presenta un solo gradino, le dimensioni del soggiorno sono diverse, parte in eccesso parte in difetto, la porta di ingresso è ad arco e la finestra ha dimensioni minori rispetto a quelle dichiarate; la distribuzione delle alzate della scala tra soggiorno, disimpegno e cucina hanno diversa posizione, la scala di accesso al piano primo ha diverso numero di gradini; la cucina ha dimensioni inferiori rispetto a quelle dichiarate e presenta un cavedio di probabile passaggio di impianti, la porta finestra, da cui si accede alla corte esterna non delimitata con la strada pubblica sul retro, ha dimensioni inferiori a quelle dichiarate; la quota della strada sul retro è più alta di cm 40 rispetto al pavimento della cucina. Nel sottoscala è presente un vano usato come ripostiglio. Le altezze di tutti i vani sono inferiori a quelle dichiarate. Non è presente l'apertura che affaccia sulla scala esterna coperta, BCNC al mappale 132 e ad altre U.I. di altra proprietà, individuata con il mappale 128, non oggetto di pignoramento.

##### Al piano primo:

le dimensioni del pianerottolo di arrivo della scala sono inferiori, e non sono presenti le nicchie dei due armadi a muro indicati nella pratica edilizia; la distribuzione delle alzate della scala tra camera, disimpegno e bagno hanno diversa posizione, la scala di accesso al piano secondo ha diverso numero di gradini; le dimensioni della camera da letto sono diverse in parte in eccesso in parte in difetto da quelle dichiarate nella pratica edilizia, la porta finestra della camera ha dimensioni inferiori e il balcone sul fronte ha dimensioni diverse in parte in eccesso in parte in difetto; il bagno ha dimensioni inferiori rispetto a quelle dichiarate. Le altezze della camera sul fronte strada sono inferiori a quelle dichiarate. Non è presente l'apertura che affaccia sulla scala esterna coperta, BCNC al mappale 132 e ad altre U.I. di altra proprietà, individuata con il mappale 128, non oggetto di pignoramento..

Al piano secondo:

Le dimensioni del pianerottolo di arrivo della scala sono diverse in parte in eccesso in parte in difetto rispetto a quelle indicate nella pratica edilizia, e non è presente la nicchia per l'armadio a muro; la distribuzione delle alzate della scala tra camera, disimpegno e ripostiglio hanno diversa posizione; la porta finestra della camera ha dimensioni inferiori e il balcone sul fronte ha dimensioni diverse in parte in eccesso in parte in difetto. Le altezze dei vani sono diverse da quelle dichiarate. Il ripostiglio è stato realizzato a sbalzo sulla rampa e non come rappresentato negli elaborati di progetto. Sulla copertura del vano scala sono presenti gli abbaini.

Oltre alle difformità sopra riscontrate, in tutte le stanze ci sono inoltre lievi differenze nelle misure delle quote interne di tutti i piani che rientrano nella tolleranza del 2%.

A seguito di incontro con il Tecnico dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Montescudo-Montecolombo è emerso quanto segue:

per quanto concerne la diversa distribuzione e forma delle scale interne, per la diversa dimensione delle stanze, per la diversa dimensione delle aperture esterne si potrà depositare una pratica in Sanatoria con applicazione della sanzione minima da € 2.000,00 oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria.

Per quanto riguarda le altezze delle stanze che risultano inferiore a m 2.70 vanno ripristinate quelle che superano la differenza del 2%, e che non rientrano pertanto nelle tolleranze.

Si precisa che sia per la Sanatoria che per il ripristino dovrà essere verificata anche la fattibilità dal punto di vista sismico.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche della sagoma dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni (scala esterna ricadente sul mappale 128 in comune tra i mappali 77, 132 e 75).

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

4.3.2. *Conformità catastale:*

In merito alla planimetrie catastali, si sono rilevate le seguenti difformità:

Al piano terra non è presente il gradino esterno alla porta di ingresso, nel vano sottoscala non è presente il wc ma solo un ripostiglio in cui è stata collocata la lavatrice;

al piano primo l'altezza nel bagno non corrisponde allo stato di fatto;

al piano secondo è scritto erroneamente ripostiglio anziché disimpegno.

Per quanto riguarda invece l'estratto di mappa catastale si evidenzia quanto segue:

al catasto terreni la superficie della particella 132 oggetto del presente pignoramento risulta ancora di mq 29, mentre il fabbricato rappresentato in planimetria ha un sedime di dimensioni maggiori. Questo dipende dal fatto che l'ampliamento realizzato con la pratica edilizia 41/92 è stato realizzato fuori dalla particella 132, più specificatamente sul sub. 3 della particella 77, Categoria F1 corte urbana, di altra proprietà. Nelle verifiche delle formalità effettuate dall'esperto sul sub. 3 della particella 77 non risultano trascritte compravendite a favore del debitore o dei precedenti proprietari.

Dalla ricerca presso l'Ufficio del Territorio di Rimini, effettuata dai Tecnici dell'Ufficio, la scala esterna, ricadente sul mappale 128, pur non avendo più affacci dal mappale 132, risulta in comune tra i mappali 77, 132 e 75.

Dalla stessa indagine presso l'Ufficio del Territorio di Rimini, effettuata dai Tecnici dell'Ufficio, non risulta aggiornato il Tipo Mappale, inoltre sulla Planimetria è rappresentato l'estratto di mappa non aggiornato. Di fatto il Tipo Mappale nuovo dovrebbe essere depositato dai proprietari del mappale 77, che non sono soggetti interessati alla presente esecuzione. Inoltre la proprietà del sub. 3 del mappale 77 va regolarizzata o tramite atto di compravendita o tramite causa di Usucapione, essendo l'area del sub. 3 e il sovrastante fabbricato in possesso dell'esecutato da oltre 20 anni. Non è possibile attuare in questa fase la regolarizzazione del tipo mappale per le motivazioni sopra espresse.

Inoltre, dovrebbero essere regolarizzate la planimetrie catastali come di seguito indicato:

- rappresentare nella planimetria del sub. 3 del mappale 77 le porzioni di fabbricato che vi ricadono, planimetria su cui verrà posta Riserva 1;
- rappresentare nella planimetria del mappale 132 le porzioni di fabbricato che vi ricadono.

#### 5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinenti**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinenti**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinenti**

#### 6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

\*\*\*\*\*, (per la quota di 5/6)

proprietario dal **11/03/2002 all'attualità**, in forza di Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso, a firma di Notaio Ecuba Francesca repertorio 62465, reg. gen. **3998**, reg. part. **2758**, **registrato** a Rimini in data **20/03/2002**.

(Copia dell'atto è allegato al n. 05)

Con il presente Atto, il Sig. \*\*\*\*\*, giusti poteri i Sig.ri \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\*, diventa proprietario per la quota di 5/6 dell'U.I. distinta al fg. 2, part. 132.

Nell'atto si precisa che il fabbricato "...è libero da oneri, vincoli, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che possano diminuirne la piena proprietà e disponibilità, eccetto il vincolo di interesse storico - artistico a favore della Soprintendenza di Ravenna, notificato in data 25 Maggio 1910 ai signori \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* , ai sensi dell'art. 5 della Legge 364/1909.

*In proposito le parti dichiarano che il presente atto è sotto-posto alla condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, ai sensi del T.U. Decreto Legislativo 29/10/1999 n. 490 e successive modifiche..."*

- \*\*\*\*\*, (per la quota di 1/6)

proprietario dal **16/12/2000 all'attualità**, in forza di Denuncia (nei passaggi in causa di morte) del 16/12/2000 Ufficio del Registro Sede di Rimini al rep. n. 71/37 **registrato** in data **17/05/2001-SUCCESSIONE** Voltura n. 88850.1/2001 Pratica n. 110492 in atti dal **11/09/2002**.

Con il presente Atto di Successione, in morte del Sig. \*\*\*\*\* (data di morte 16/12/2000) proprietario per la quota di 1/1, i Sig.ri \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* divengono proprietari ciascuno per la quota di 1/6 dell'U.I. distinta al fg. 2, part. 132, la Sig.ra \*\*\*\*\*, diventa proprietaria per la quota di 2/6 dell'U.I. distinta al fg. 2, part. 132.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ,  
proprietari dal **16/12/2000** al **11/03/2002**, in forza di Denuncia (nei passaggi in causa di morte) del 16/12/2000 Ufficio del Registro Sede di Rimini al rep. N. 71/37 **registrato** in data **17/05/2001-SUCCESSIONE** Voltura n. 88850.1/2001 Pratica n. 110492 in atti dal 11/09/2002

Con il presente Atto di Successione, in morte del Sig. \*\*\*\*\* (data di morte 16/12/2000) proprietario per la quota di 1/1, i Sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* divengono proprietari ciascuno per la quota di 1/6 dell'U.I. distinta al fg. 2, part. 132, la Sig.ra \*\*\*\*\* , diventa proprietaria per la quota di 2/6 dell'U.I. distinta al fg. 2, part. 132.

- \*\*\*\*\* ,  
proprietario **per 1/1** dal **22/02/1960** al **16/12/2000**, in forza di Atto di Compravendita, a firma di Notaio Ferri Giuseppe Rep. 20745/12553, **registrato** a Rimini in data **14/03/1960**, al n. 3005, vol. 38, mod. I, trascritto a Rimini il 21/03/1960 all'art. 2323

Con il presente Atto, il Sig. \*\*\*\*\* , giusti poteri i Sig.ri \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* in rappresentanza e per conto di \*\*\*\*\* , diventa proprietario per la quota di 1/1 dell'U.I. distinta al fg. 2, part. 132.

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

- **CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 41/92, prot. 1118, P.E. 41/92** per lavori di "Ristrutturazione casa di civile abitazione sita in San Savino Montecolombo", intestata a \*\*\*\*\* , rilasciata il **17/11/1992**.

**Note:** con questa pratica edilizia il fabbricato originario è stato ampliato sul sub. 3 del mappale 77 di altra proprietà non oggetto della presente procedura, sebbene nel progetto non sia in alcun modo evidenziato.

- **NUOVA CONCESSIONE PER IL COMPLETAMENTO DI LAVORI EDILI NON ULTIMATI NEI TEMPI**, prot. 3372 del 23/06/1997, P.E. 41/92.
- **NUOVA CONCESSIONE PER IL COMPLETAMENTO DI LAVORI EDILI NON ULTIMATI NEI TEMPI**, prot. 73 del 07/01/1999, P.E. 41/92.

Indagine svolta direttamente dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montescudo-Montecolombo

Descrizione **fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato terra-cielo, posto in aderenza ad altri, sito in Montescudo-Montecolombo (Rimini) località San Savino, Via Castello n. 3, all'interno del perimetro del centro storico.

L'edificio è di remota costruzione, ed è stato ristrutturato e ampliato dal 1992 al 1999.

**Destinazione urbanistica:**

**P.R.G. MONTECOLOMBO**

- TAVOLA n. 37 ZONIZZAZIONE SAN SAVINO:
  - o Zona A1: insediamenti storici (Art. 26)



- TAVOLA n. 40 San Savino-zona A1- destinazioni d'uso, disciplina particolareggiata zone A1 (categorie di intervento):
  - o Perimetro zona A1 di P.R.G.
  - o FUNZIONE ABITATIVA: cat. A1 NTA (Residenza) (Escluse funzioni complementari)
  - o Perimetro Unità minima di intervento
  - o Orti e giardini privati.
- TAVOLA n. 44 San Savino-zona A1-disciplina d'intervento, particolareggiata zone A1 (categorie di intervento):
  - o Perimetro zona A1 di P.R.G.
  - o Restauro scientifico (cat. A/1 art. 36 L. 47/78)
  - o Recupero e risanamento aree libere (cat. A/2 art. 36 L. 47/78)
- N.T.A CAP. 2 : ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A", (Parti di territorio di cui all'art. 13 della L.R. 47/78):
  - o Art. 26 Sottozona A1

**Note:**

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate; si trovano in discreto stato di manutenzione. Gli infissi esterni e gli scuri in legno si trovano in sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: sufficienti, protezione: scuri in legno, condizioni: sufficienti protezione: zanzariere, condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, condizioni: al momento del sopralluogo non erano visibili tracce di infiltrazioni né dalla copertura né dagli abbaini
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: sassi, condizioni: mediocri
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete; legno solo nelle camere: condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro condizioni: discrete
<i>Impianto video/citofonico</i>	Tipologia: citofono
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Fognatura:</i>	non rilevato
<i>Idrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Termico:</i>	sottotraccia. Impianto a termosifoni Conformità: non rilevata
<i>Condizionamento:</i>	non rilevato

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

<b>SUPERFICI come da ultimo precedente edilizio CONCESSIONE n. 41/92, e successive proroghe</b>				
<b>Locali</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
Soggiorno/ingresso	15,21	h. 2,70	N	Discrete
Disimpegno	5,38	h. 2,70	/	Discrete
Vano Scala compreso ripostiglio sottoscala	5,38	/	/	Discrete
Cucina	7,40	h. 2,70	S	Discrete
<b>PIANO PRIMO</b>				
Vano Scala	10,76	/	/	Discrete
Camera	15,20	h. 2,70	N	Discrete
Balcone	3,46	/	N	Discrete
Bagno	7,40	h. 2,70	S	Discrete
<b>PIANO SECONDO</b>				
Vano Scala	6,88	/	/	Discrete
Camera	14,82	Da h. 2,00 a h. 3,00	N	Discrete
Balcone	3,46		N	Discrete
Ripostiglio	3,88	Da h. 2,90 a h. 2,00	/	Discrete

**Le fotografie sono allegate al numero 01.**

**Accessori: /**

<b>Destinazione (come autorizzate)</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Appartamento P.T.	Sup. reale lorda	42,93	1,00	42,93
Appartamento P.I°	Sup. reale lorda	42,93	1,00	42,93
Appartamento P.II°	Sup. reale lorda	33,54	1,00	33,54
Balcone P.I°	Sup. reale lorda	3,55	0,30	1,06
Balcone P.II°	Sup. reale lorda	3,55	0,30	1,06
Corte esclusiva P.T.	Sup. reale lorda	0,90	0,10	0,09
<b>Sup. reale lorda</b>				<b>121,61</b>

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo storico, all'interno delle vecchie mura. Fuori dalle mura scorre la strada provinciale con traffico sostenuto; non c'è disponibilità di parcheggi in corrispondenza del fabbricato.

-Il **rapporto OMI** del primo semestre 2022 riporta per la Zona suburbana/MONTECOLOMBO-FRAZIONI, per le **Abitazioni di tipo economico** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.100,00** ad un massimo di **€/mq 1.450,00**.

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2022 indica come quotazione, nella Zona MONTECOLOMBO-FRAZIONI, per le **abitazioni in stabili di seconda fascia** valori da **€/mq 941,00** ad **€/mq 1.234,00**

-Il **rapporto Fiaip** del 2021 per la Zona Comuni SAN SAVINO-SAN CLEMENTE centro, indica, per le **abitazioni in buono stato** valori compresi tra **€/mq 1.000,00** e **€/mq 1.300,00** e da **ristrutturare** tra **€/mq 800,00** e **€/mq 1.000,00**

-Sul **libero mercato** (motore di ricerca Immobiliare.it) sono in vendita appartamenti nuovi o completamente ristrutturati, in fabbricati di recente costruzione e di diversa tipologia rispetto al bene oggetto di pignoramento, a prezzi che oscillano da **€/mq 1.100,00** a **€/mq 1.400,00**

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca soprattutto verso l'usato mentre si ha un leggero incremento di tendenza verso il nuovo.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificabili solo in sede di istruttoria delle pratiche di sanatoria, e alla regolarizzazione per la legittimazione della porzione di fabbricato costruita e ricadente su mappale di altra proprietà.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 750,00** di superficie commerciale.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo-Montecolombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Fabbricato cielo-terra

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.T.	42,93	€ 750,00	€ 32.197,50
Appartamento P.I°	42,93	€ 750,00	€ 32.197,50
Appartamento P.II°	33,54	€ 750,00	€ 25.155,00
Balcone P.I°	1,06	€ 750,00	€ 795,00
Balcone P.II°	1,06	€ 750,00	€ 795,00
Corte esclusiva P.T.	0,09	€ 750,00	€ 67,50
	<b>121,61</b>		<b>€ 91.207,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 91.207,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 91.207,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 91.207,50</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato cielo-terra	121,61	€ 91.207,50	€ 91.207,50

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore	€ 91.207,50
- Riduzione del valore del 10% per mancata disponibilità del bene sulla base del contratto di locazione:	- € 9.120,75
	€ 82.086,75
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 8.208,67
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.878,08

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 74.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 10/01/2023

Codice documento: E118-22-00021-001

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

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito  
Arch. Elisa Tiraferri