

---

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**OMNIATEL S.R.L.**

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **170/2022**

**Giudice Dr. Maria Carla Corvetta**

Custode Giudiziario Avv. Fabio Mariani

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente  
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 282  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709  
C.F. SRG LGU 55H09 F715A – P. Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (RN) - Via Veneto n. 30  
telefono: 0541 641184  
cellulare: 335 6346518  
e-mail: [luigi.sorgente@alice.it](mailto:luigi.sorgente@alice.it)  
pec: [luigi.sorgente@archiwordpec.it](mailto:luigi.sorgente@archiwordpec.it)*

**Beni in Montefiore Conca (RN), Via Tavoleto n. 2138**  
**Lotto unico**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Montefiore Conca, Via Tavoleto n. 2138, e precisamente:

- Appartamento al piano primo, avente accesso dalla corte situata sulla via Tavoleto, con ingresso indipendente al piano terra, suddiviso in:
  - Scala esterna, balcone, ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, camera, camera, bagno (in costruzione), camera con accesso alla terrazza. Sottotetto accessibile tramite una botola presente nel solaio del disimpegno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà della corte comune.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m. 218,35.

Identificato catastalmente:

**Catasto Fabbricati**

Intestato:

- \*\*\*\*\* nata a Rimini (RN) il 14/03/1963, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*.
- \*\*\*\*\* nato a Macerata Feltria (PU) il 21/06/1961, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*.

Unità immobiliare:

- Foglio 17, particella 268, **subalterno 5**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 133 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 122 m<sup>2</sup>, Rendita €. 183,86.

piano: 1 - Via Tavoleto 2138

Coerenze:

- al piano terra: sub. 2, 8, 10, intestati a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , parti comuni;
- la p.lla 268: a Est con p.lla 52 intestata a: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*; a Nord con strada vicinale della Rugada; a Est con p.lla 263, proprietà \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; a Sud con p.lle 266 e 267, proprietà \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Salvo altri e come in fatto.

**Catasto Terreni**

Foglio 17, particella 268, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 1288.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000.

ALL. 2

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

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

I debitori risultano:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA  
Custode Giudiziario: Avv. Fabio Mariani  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

- \*\*\*\*\* nata a Rimini (RN) il 14/03/1963, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*.
- \*\*\*\*\* nato a Macerata Feltria (PU) il 21/06/1961, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*.

I coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risultano coniugati in data 26 dicembre 1981 in Rimini (RN).

In data 01.02.2021 è stata pronunciata la separazione con provvedimento del Tribunale di Rimini n. 83/2021.

In data 21.09.2022, è stata dichiarata, con sentenza del Tribunale di Rimini (RN) n. 852/2022, la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

ALL.5

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola a traffico basso con parcheggi.
Servizi della zona:	la zona è agricola i servizi principali si trovano nel paese di Montefiore Conca a circa 3 km, le scuole, le attività ricreative e sportive possono essere seguite e praticate nel paese di Morciano di Romagna a circa 6,5 km.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: paese storico di Montefiore con la rocca Malatestiana; le attrazioni storiche presenti sono: centro di Rimini, Repubblica di San Marino, paesi della Valconca, Urbino.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto internazionale di Rimini (22), autostrada Cattolica (13,0), stazione ferroviaria Cattolica (15,0), porto Cattolica (16,0).

## 3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo eseguito il 28.05.2023, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Fabio Mariani l'immobile è risultato libero e non occupato.

ALL. 5

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuno*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Patti: *Nessuno*

4.1.5. Servitù: *Nessuno*

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: *Nessuno*

### 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 **Banca Popolare Valconca della Provincia di Rimini Soc. Coop. per azioni**, con sede a Morciano di Romagna (RN) c.f. 00125680405, contro:  
\*\*\*\*\* nata a Rimini (RN) il 14/03/1963, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2.

\*\*\*\*\* nato a Macerata Feltria (PU) il 21/06/1961, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2.

In forza di atto pubblico a firma del Dott. Di Taranto Mariangela notaio con sede a Morciano di Romagna (RN) del 09.10.2009, rep. n. 7845/1314, iscritta a Rimini il 13.10.2009 al **R.P. 3910** e R.G. 17851.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Morciano di Romagna (RN) via Bucci n.61.

Gravante sui beni: C.F. Fg. 17, p.lla 268, sub. 5.

- Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare Valconca della Provincia di Rimini Soc. Coop. per azioni**, con sede a Morciano di Romagna (RN) c.f. 00125680405, contro:

\*\*\*\*\* nata a Rimini (RN) il 14/03/1963, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale.

\*\*\*\*\* nato a Macerata Feltria (PU) il 21/06/1961, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

In forza di atto pubblico a firma del Dott. Di Taranto Mariangela notaio con sede a Morciano di Romagna (RN) del 25.10.2011, rep. n. 10358/2484, iscritta a Rimini il 28.10.2011 al **R.P. 3476** e R.G. 15368.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 40.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Morciano di Romagna (RN) via Bucci n.61.

Gravante sui beni: C.F. Fg. 17, p.lla 268, sub. 5.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di: VALUE ITALY SOCIETA' di GESTIONE del RISPARMIO S.P.A. con sede in Firenze (FI) c.f. 05152710488; richiedente ARC REAL ESTATE SPA per conto DCM & PARTNERS SRL, via Olmetto n.17 20123 Milano; contro: \*\*\*\*\* nata a Rimini (RN) il 14/03/1963, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale.

\*\*\*\*\* nato a Macerata Feltria (PU) il 21/06/1961, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

In forza di Atto Giudiziario a firma di Unep Tribunale di Rimini del 27.10.2022, rep. 3405, trascritto a Rimini il 13.12.2022 al **R.P. 13380** e R.G. 19309.

Gravante sui beni: C.T. Fg. 17, p.lla 268. C.F. Fg. 17, p.lla 268, sub. 5.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.2.5. *Intervenuti: Nessuno*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 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.

<i>Formalità</i>	<i>Importo</i>	<i>0,005 (min 200,00)</i>	<i>Diritto fisso</i>	<i>Costo Totale</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.3910</i>	<i>€ 120.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Ipoteca volontaria R.P.3476</i>	<i>€ 60.000,00</i>	<i>/</i>	<i>€ 35,00</i>	<i>€ 35,00</i>
<i>Pignoramento R.P.13380</i>		<i>€ 200,00</i>	<i>€ 94,00</i>	<i>€ 294,00</i>
<i>Totale Generale</i>				<i>€ 364,00</i>

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 di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 20.06.2023.

ALL. 3

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

#### *4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:*

##### ***Non Conforme***

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo del giugno 2023, sono emerse le seguenti difformità:

##### **APPARTAMENTO**

Le misure interne dei vani risultano difformi dall'ultimo progetto depositato relativo ad interventi da realizzarsi al piano terra e primo (SCIA n. 700/2014).

- Nel progetto della Licenza Edilizia prot. 1157, pratica n.14/73, per **“sistemazione di fabbricato rurale e costruzione capanno rurale”**, proprietà \*\*\*\*\* , tecnico Geom. Tonni Amato; l'immobile risulta simile a quello attualmente rilevato.

Si rileva che non sono reperibili progetti precedenti essendo il fabbricato ante 1967 con modifiche apportate prima di tale data.

Sostanzialmente composto da n° 4 camere, 1 stanza, 1 bagno, vano scala interno collegato al piano terra, balcone sul fronte di via Tavoletto-Montefiore.

- 1) nel progetto è presente una finestra nella parete a Sud della camera fronte strada; nei successivi progetti la finestra non sarà più presente;
- 2) il posizionamento delle finestre non corrisponde allo stato attuale;
- 3) nel progetto è inserita anche la “capanna” lato Nord/ovest del piano terra.

- Nella Licenza Edilizia del 21.11.1979, per la **“modifica alla copertura della cantina di un fabbricato rurale in frazione San Gaudenzo”** proprietà: \*\*\*\*\* , tecnico: TECNOSTUDIO di Montefiore Conca; l'immobile risulta simile a quello attualmente rilevato. Viene realizzata la terrazza dell'appartamento del piano primo. Si segnala che il progetto allegato alla pratica risulta malamente difforme sia dallo stato di fatto che da quello di

progetto.

- Nel progetto del Permesso di Costruire n.10 del 16.08.2010, pratica edilizia n°06/2009, per “**Ristrutturazione con aumento della S.U. e sdoppiamento U.I. a fabbricato di civile abitazione**”, proprietà: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , tecnico: Geom. Balducci Matteo; l’immobile risulta simile a quello attualmente rilevato. Si rileva che la porzione di fabbricato viene così rappresentato:

nello **stato di fatto** difforme rispetto allo stato di progetto del 1973 per quanto riguarda il posizionamento delle aperture esterne e la chiusura della finestra sul lato sud; il portico risulta parzialmente chiuso nella parete nord e fronte strada; nello **stato di progetto** viene chiuso il collegamento interno con il piano terra con la demolizione della scala, viene inserita una nuova scala esterna di accesso al piano primo, vengono demolite alcune pareti divisorie e ne vengono costruite altre, viene allargata un’apertura sulla parete portante, viene chiusa una porta sulla parete portante con modifica dei vani. Il fabbricato al piano terra risulta, nello stato di fatto, difforme dai precedenti elaborati depositati, non vi è traccia dell’ampliamento della legnaia;

NOTE: la scala risulta tamponata nel suo perimetro con la formazione di un locale ripostiglio accessibile dal piano terra, il locale sottoscala non è presente negli elaborati grafici andrà regolarizzato.

- nella pratica D.I.A. del 06.05.2011, prot. 2129, in variante al P.d.C. n. 10/2010; “**Variante in corso d’opera progetto di sdoppiamento di unità abitativa tramite chiusura di una porta, cambio d’uso di alcuni locali da abitazione a ristorazione**”, proprietà: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , tecnico: Geom. Balducci Matteo; l’immobile risulta simile a quello attualmente rilevato. Nell’elaborato grafico risultano alcune difformità tra le opere in progetto, lo stato dei luoghi all’epoca della DIA e lo stato di progetto.

- nella pratica S.C.I.A. del 17.02.2014, prot. 639; “**Completamento opere non ultimate nei termini di cui al P.d.C. n. 10 del 16.08.2010 e variazioni**”, proprietà: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , tecnico: Geom. Balducci Matteo;

l’immobile risulta difforme da quello attualmente rilevato. Nell’elaborato grafico risultano alcune difformità:

Pianta piano primo:

- 1) internamente risultano pareti demolite, pareti indicate nei precedenti edilizi in demolizione ma non demolite, modifica dei vani;
- 2) la posizione delle aperture delle finestre risulta difforme;
- 3) nel locale indicato come soggiorno, sono presenti due aperture, una finestra sul lato ovest non realizzata, una porta finestra sul lato nord, non realizzata;

Sezione A-A’:

l’allargamento della porta che collega il soggiorno al disimpegno non è stata realizzata;

Retrospetto:

al piano primo, lato terrazza, è indicata una finestra non realizzata;

Fianco destro:

indicata una porta finestra sul lato strada, non realizzata;

Fianco sinistro:

non è indicata la finestra, presente nella pianta di progetto, sopra il vano scala, si precisa che tale finestra non è realizzata.

***La consistenza delle difformità andrà comunque verificata con le tolleranze previste per legge a definizione di un ulteriore rilievo dell'intero fabbricato.***

***Il rilievo non è stato svolto con il sopralluogo dei locali al piano terra (non oggetto del pignoramento).***

Le suddette difformità risultano sanabili e precisamente:

- Alcune di queste rientrano tra quelle previste nella “tolleranza costruttiva” di cui all’Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23;
- Altre si ritiene debbano essere sanate previa presentazione di pratica edilizia ricognitoria in sanatoria (C.I.L.A.), il cui costo è stimabile in circa €. **2.500,00 (tale importo è puramente indicativo, andrà verificato con un progetto in sanatoria presso l’ufficio tecnico comunale).**

Non sono prevedibili allo stato attuale eventuali interventi di ripristino della muratura esterna che comportino ulteriori aggravii, una corretta analisi sarà possibile solo dopo una rilevazione dell’intero involucro edilizio che coinvolga anche le altre porzioni di proprietà.

Si precisa che:

- ***le considerazioni di cui sopra sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico e condominiale;***
- ***rimane onere della parte interessata all’acquisto o dell’aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;***
- ***la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell’intero fabbricato e/o delle parti comuni.***

#### 4.3.2. Conformità catastale:

##### ***NON Conforme***

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 28.05.2023, sono emerse difformità tali da incidere sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedasi circolare dell’Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), sarà necessario eseguire aggiornamento della planimetria catastale.

Difformità:

1) demolizione delle pareti della cucina, bagno e disimpegno; 2) presenza della parete che divide il locale soggiorno; 3) difformità nel numero e nella presenza delle finestre e porte finestre; 4) tamponamento di pareti portanti e divisorie.

Il cui costo sarà di circa **Euro 450,00**.

*(l'immobile dista circa 40 km da Rimini)*

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

**5.1** Relativamente al condominio: non presente.

ALL.5

## **6. A.P.E. (Attestazione della Prestazione Energetica):**

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato risulta privo di A.P.E.;

Lo stimatore richiederà in sede di udienza l'autorizzazione a produrlo all' Ill. mo G.E.

Il costo sarà di €. 250,00.

## **7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **7.1 Attuale proprietario:**

**Dal 06.11.2007 all'attualità;**

\*\*\*\*\* nata a Rimini (RN) il 14/03/1963, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale.

\*\*\*\*\* nato a Macerata Feltria (PU) il 21/06/1961, c.f. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Paladini Marco di Sassocorvaro del 06.11.2007, trascritto a Rimini il 30.11.2007 R.P. 11111 R.G. 20096.

*NOTE: Vedasi Regime Patrimoniale del debitore al Punto 1 della relazione.*

### **7.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 10.02.1996 al 06.11.2007;**

\*\*\*\*\* nata a Montefiore Conca il 03.08.1931, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/4; \*\*\*\*\* nata a Montefiore Conca il 04.01.1957, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 3/4; in forza di successione di \*\*\*\*\* deceduto il 10.02.1996, registrata a Rimini il 26.09.1997 al n. 76/551, trascritta a Rimini il 11.12.1998 al n. 8985.

**Dal 12.11.1985 al 10.02.1996**

\*\*\*\*\* nato a Montefiore Conca il 03.02.1925 per la quota di 1/2; \*\*\*\*\* nata a Montefiore Conca il 04.01.1957 per la quota di 1/2; in forza di successione di \*\*\*\*\* deceduto il 12.11.1985, registrata a Rimini il 12.11.1985 al n. 87/402, trascritta a Rimini il 27/10/1986 al n. 5531.

**In precedenza**

\*\*\*\*\* nato a Montefiore Conca il 03.02.1925 per la quota di 1/2,

\*\*\*\*\* nato a Montefiore Conca il 17.03.1934 per la quota di 1/2.

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

### Proprietà \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*:

Fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1settembre 1967 (ante L. 765/1967).  
Licenza Edilizia n. 14 del 11.06.1973, prot. n° 1157, sistemazione del fabbricato rurale;  
Concessione Edilizia n.24 del 21.11.1979, per modifica copertura cantina.

### Proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*:

P.d.C. n.10/2010, per ristrutturazione con sdoppiamento unità abitativa, demolizione scala interna, costruzione scala esterna;  
D.I.A. in variante n.625/2011, cambio d'uso P.T.;  
S.C.I.A. per opere non ultimate n.700/2014, completamento opere P.d.C. n.10/2010, scala esterna;  
Art. 26 n. 5496 del 2007;  
Art. 26 n. 2582 del 2008.

### Proprietà, affittuario \*\*\*\*\* (con autorizzazione della comproprietaria \*\*\*\*\*):

CILA n. 865 del giugno 2020 pergolato in legno al piano terra.

*NOTE: Il pergolato, attualmente non presente, risulta sulla corte BCNC sub. 3. L'area, pavimentata con porfido, è occupata dal ristorante con sedie e tavoli.*

ALL.4

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Montefiore Conca, Via Tavoleto n. 2138, e precisamente:

- Appartamento al piano primo, avente accesso dalla corte situata sulla via Tavoleto, con ingresso indipendente al piano terra, suddiviso in:
  - Scala esterna, balcone, ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, camera, camera, bagno (in costruzione), camera con accesso alla terrazza.
  - Sottotetto accessibile tramite una botola presente nel solaio del disimpegno.

Oltre alla proporzionale quota di proprietà della corte comune.

Non risulta il quadro dimostrativo per subalterni.

*NOTE: al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in fase di ristrutturazione, con i lavori fermi da tempo, ed alcune pareti demolite. La presenza di alcuni progetti depositati contrastanti andrà regolarizzata/aggiornata dall'aggiudicatario secondo le sue esigenze concordemente a quanto richiederà l'ufficio tecnico comunale.*

Il fabbricato rurale è stato costruito ante 1967

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 188,33 di cui circa m<sup>2</sup> 121,55 (abitazione), circa m<sup>2</sup> 40,30 (terrazzo), circa m<sup>2</sup> 17,60 (balcone), circa m<sup>2</sup> 8,88 (scala).

L'appartamento ha una altezza interna di circa cm. 298

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

### Destinazione urbanistica:

Nel PRG del Comune di Montefiore Conca, Variante adottata il 30/11/2007 del. n.48, l'immobile nelle ricade in:

*Zona B3: agglomerati rurali a destinazione prevalentemente residenziale – Art.13*

“.....Per ogni lotto così definito è concessa una quantità massima di Su pari a 320 mq., da utilizzarsi in uno o più unità immobiliari.

Per ogni metro quadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 4., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Si opera per intervento edilizio diretto.....”

ALL. 4

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE				
Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso Soggiorno	17,29	2,98	N-E	Scarse
Disimpegno zona	12,87	2,98		“
Cucina	9,91	2,98	E	“
Camera matrimoniale 1	17,51	2,98	S-E	“
Camera matrimoniale 2	17,42	2,98	S-W	“
Bagno	4,75	2,98	W	“
Camera matrimoniale 3	18,05	2,98	N-W	“
<b>Sup. netta mq.</b>	<b>97,80</b>			

Documentazione fotografica

ALL.1

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: discrete.

*Travi:* materiale: non verificabile, condizioni: discrete.

*Solai:* tipologia: laterocemento, condizioni: discrete.

*Copertura:* tipologia: a multi acque con abbaino, materiale: laterizio, condizioni: discrete.

*Scala:* appartamento al piano primo con scala d'ingresso indipendente, condizioni: discrete

*Balconi:* condizioni: scarse; protezione, ringhiera, condizioni, scarse, non a norma di legge;

*Terrazzo* Accessibile dalla camera n.3 e dal balcone tramite una piccola strettoia, condizioni: scarse, protezione: con ringhiera sui lati Nord e Est, muretto sul lato Ovest, condizioni: scarse.

Sul terrazzo è presente un impianto di aspirazione del sottostante ristorante, con evidenti segnali di perdite, l'impianto andrà rimosso data la presenza di camere da letto a pochi metri con l'evidente rumore e l'espulsione di aria proveniente dalla cucina del ristorante.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Infisso in legno: materiale: con vetro e pannellatura nella parte inferiore delle porte finestre; condizioni: scarse. Protezione: tipologia: tapparelle, materiale: pvc, condizioni: scarse; doppi infissi, sull'esterno in alluminio e vetro, condizioni: scarse. Banchine: materiale, in marmo, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: battente, materiale: legno; condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	laterizio tipo coppo, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	si segnala la presenza di pareti in demolizione su porzioni dell'appartamento; le murature sono da considerarsi dal punto di vista sismico pareti portanti;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido nel pianerottolo del piano terra e sulla scala, condizioni: discrete materiale: cemento sul balcone e sul terrazzo, condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di graniglia di marmo, condizioni: scarse; battiscopa, materiale: marmo, condizioni: scarse;
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica su una sola parete, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: infisso in alluminio e vetro sull'esterno, tapparella di protezione e infisso interno in legno e vetro, condizioni: scarse.

## Impianti:

<i>Citofonico:</i>	NO.
<i>Condizionamento:</i>	NO.
<i>Gas:</i>	NO. E' presente un serbatoio in uso ai locali del piano terra.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non fornita.
<i>Energia solare:</i>	NO.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: privata, condizioni: non verificabile, conformità: non fornita.
<i>Idrico:</i>	tipologia: rete comunale, condizioni: discrete, conformità: non fornita.
<i>Telefonico:</i>	SI. Non presente nell'appartamento.
<i>Termico:</i>	tipologia: sono presenti alcuni termosifoni ma l'impianto risulta scollegato e vetusto. Diffusori: radiatori, conformità: non fornita. Non fornito lo stato di manutenzione. Non è presente la caldaia.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda/offerta. L'appartamento di discrete dimensioni risulta in cattivo stato a causa dei lavori in corso per una radicale ristrutturazione, al momento sospesa e non completata.

Allo stato attuale i lavori previsti per l'utilizzo dei locali sono:

- 1) ricostruzione delle pareti demolite secondo le esigenze dell'aggiudicatario o secondo l'ultimo progetto approvato, con il completamento del bagno;
- 2) sostituzione degli impianti idrici, elettrici e riscaldamento (installazione della caldaia termica per la produzione di acqua calda e riscaldamento);
- 3) sostituzione o restauro degli infissi esterni; (alcuni vetri sono rotti, i vetri degli infissi interni sono vetri semplici, non vetri camera;
- 4) sostituzione e/o completamento degli infissi interni;
- 5) completamento della demolizione dei rivestimenti (bagno), posa di nuovi rivestimenti;
- 6) restauro e/o sostituzione dei pavimenti interni, completo battiscopa e soglie;
- 7) posa di pavimentazione esterna, per balconi e terrazzo;
- 8) sostituzione della ringhiera dei balconi con altra di regolare dimensione e fattura; sostituzione o modifica della ringhiera del terrazzo con l'elevazione dal piano pavimento finito di almeno cm. 100; modifica del parapetto del terrazzo con protezione fino a cm. 110 dal piano pavimento finito;
- 9) sostituzione di alcune tapparelle risultanti fortemente deteriorate;
- 10) rifacimento della tinteggiatura previa raschiatura.

*Note: lo spostamento del canale dell'areazione, presente sul terrazzo, di proprietà del sottostante ristorante, sarà a cura e spese del ristorante.*

Quantificare i costi necessari non è possibile senza un progetto ed un capitolato dettagliato delle opere da realizzare, sinteticamente si può prevedere un costo di circa €. 250,00/mq.

Ovviamente lo stato attuale dell'immobile andrà ad incidere sulla sua valorizzazione.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento.

## **9.2. 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.), Borsino Immobiliare, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2° semestre 2022, abitazioni di tipo economico da €. 1.100 a €.1.400 al m<sup>2</sup> (stato conservativo normale);
- Borsino Immobiliare, 2023; abitazioni in stabili di media fascia: valore minimo €. 971,00 al m<sup>2</sup>; stabili di 2° fascia: valore minimo €. 1.042 al m<sup>2</sup>;

- osservatorio F.I.A.I.P. 2022, Montefiore centro;  
da Min. € 1.000 a Max € 1.400 al m<sup>2</sup> (da ristrutturare completamente);

**VALORI COMPARABILI:**

Immobili oggetto di compravendite recenti con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, situate in prossimità della via Tavoleto nel Comune di Montefiore Conca e di Tavoleto.

Montefiore Conca

- via Roma n.8, appartamento, €. 897,00/mq., prezzo €. 61.000,00; atto R.P. 7701/2021;
- via Borgo Bonora n. 4, appartamento, €. 920,00/mq., prezzo €. 80.000,00; atto R.P. 12136/2021;
- via Valdoca/via Circonvallazione, porzione di fabbricato, €. 556,00/mq, prezzo €. 50.000,00;

Tavoleto

- via G. Leopardi n.14, porzione di fabbricato, €. 430,00/mq., prezzo €. 40.000,00;
- P.zza Marconi, porzione di fabbricato, €. 350,00/mq, prezzo €. 35.000,00;
- , appartamento, €. 1.526/mq,

Per quanto emerso nella ricerca dei valori comparabili, per quanto risulta dallo stato di conservazione del bene e dalla necessità di costi ulteriori per poter utilizzare l'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€ 250,00/m<sup>2</sup>**.

**9.3. Valutazione corpi**

**A. Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	121,55	1,00	121,55
Terrazzo	40,30	0,30	12,09
Balcone	17,60	0,30	5,28
Scala	8,90	/	/
<b>TOTALE</b>	<b>188,35</b>		<b>138,92</b>

sulla base di un prezzo pari ad €. 250,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

- Valore corpo: € 34.730,00
- Valore complessivo intero: € 34.730,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1): € 34.730,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	138,92	€ 34.730,00	<b>€ 34.730,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero: € 34.730,00 -

A detrarre spese per la regolarizzazione Edilizia:

- pratica edilizia in sanatoria, € 2.500,00 =  
€ 32.230,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà 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.): € 29.007,00

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

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 29.000,00**

Riccione, 27 luglio 2023

Lo Stimatore

Arch. Luigi Sorgente

**Elenco Allegati:**

La presente relazione si compone di 14 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia