
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE CIVILE

Procedura di liquidazione del patrimonio

Contro

N. Gen. Rep. **00011/2021**

Giudice Dr.ssa Rossi Silvia
Liquidatore Dott. Giovanni Baldacci

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Rimini al N.1804
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014
C.F. FRN MRC 83D22 C573H ... - P.Iva 0422 2780407

con studio in Rimini (RN), Via Gambalunga n.28
cellulare: 339.1230467
email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore Dr. Baldacci Giovanni
Perito: Geom. Marco Franchini

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Talamello (RN), Via [REDACTED] costituito da:

A un appartamento posto al piano sotto strada, terra e primo composto al piano terra da ingresso comune, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, una camera da letto, un bagno, e al piano primo da un locale avente destinazione cucina ma utilizzato come camera e un locale con destinazione ripostiglio, utilizzato abusivamente come w.c., per una superficie lorda complessiva di circa mq 118,15, oltre a portico che sviluppa una superficie lorda di circa mq 16,77, oltre a corte pertinenziale di circa mq 264,73;

Al piano sotto strada da un locale legittimato in Comune come parcheggio coperto, un disimpegno, un bagno e una lavanderia, mentre catastalmente identificato come taverna (suddivisa abusivamente in soggiorno cucina e camera da letto), cantina (suddivisa abusivamente in un locale a ripostiglio e un laboratorio), garage, disimpegno, centrale termica e w.c., per una superficie lorda di circa mq 168,39, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio:

- 6, particella 801, subalterno 2, piani S1-T-1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 7, rendita catastale € 300,06;
- 6, particella 801, subalterno 9, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza 55 mq, rendita catastale € 102,26.

Si precisa che al piano sotto strada, adiacente ma non comunicante ai locali w.c., disimpegno e centrale termica, è stato creato abusivamente un vano ripostiglio di deposito attrezzi e legnaia non presente sul progetto depositato in Comune, che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 36,18.

B un appartamento posto al piano primo, con ingresso comune al piano terra, composto catastalmente da, soggiorno, cucina abitabile (legittimata in Comune come camera), disimpegno, due camere e un bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 92,57, oltre a terrazzi e balconi di circa mq 24,80, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 801, subalterno 3, piani 1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 5, rendita catastale € 214,33;

[REDACTED]
[REDACTED]

C area urbana distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 particella 801 sub 5, piano terra, categoria area urbana, consistenza 310,00 mq.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 6, particella 801 della superficie catastale di mq 3.073,00.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola e commerciale, a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (500 m), stazione ferroviaria (25 km), autostrada (27 Km), aeroporto (30 Km).

2. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dal proprietario, e famiglia.

3. 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. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'ufficio provinciale di Pesaro, servizio di pubblicità immobiliare di Urbino, in data 07/01/2010, registro particolare 20, registro generale .76;
importo ipoteca: € 300.000,00;
importo capitale: € 200.000,00.

- ██████████
██████████
- *Ipoteca volontaria* a favore di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ iscritta all'ufficio provinciale di Pesaro, servizio di pubblicità immobiliare di Urbino, in data 07/01/2010, registro particolare 21, registro generale 77;
importo ipoteca: € 450.000,00;
importo capitale: € 100.000,00.
 - *Iscrizione giudiziale* a favore di ██████████ ██████████ ██████████ iscritta all'ufficio provinciale di Pesaro, servizio di pubblicità immobiliare di Urbino in data 14/07/2014, registro particolare 448, registro generale 2915;
importo ipoteca: € 45.000,00;
importo capitale: € 43.134,47.
 - *Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna* a favore di ██████████ iscritta all'ufficio provinciale di Pesaro, servizio di pubblicità immobiliare di Urbino in data 01/09/2020, registro particolare 415, registro generale 3885;
importo ipoteca: € 130.000,00;
importo capitale: € 91.009,43.

4.2.1. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.2. *Altre trascrizioni:*

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio *del Tribunale di Rimini*, repertorio num. 11, del 31/08/2021, trascritto all'ufficio provinciale di Pesaro, servizio di pubblicità immobiliare di Urbino in data 31/08/2021, registro particolare 3998, registro generale 5301.

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.427,00, di cui € 1.427,00. per diritti e imposte ed € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 300.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 450.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione giudiziale	€ 45.000,00	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Iscrizione giudiziale	€ 130.000,00	€ 650,00	€ 94,00	€ 744,00
Decreto proc. liquidazione		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.427,00
Onorari	n° formalità	5	200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 2.427,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 18/01/2022 all'Allegato 3.

Giudice Dr.ssa Silvia Rossi
Curatore Dr. Baldacci Giovanni
Perito: Geom. Marco Franchini

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato relativamente all'immobile al punto **A** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano sotto strada:
 1. Diversa distribuzione degli ambienti interni con conseguente utilizzo degli stessi diverso da quello legittimato;
 2. dimensioni dell'apertura di accesso al garage;
 3. realizzazione di un locale abusivo ad uso ripostiglio/legnaia adiacente all'immobile.
- Piano terra:
 4. Dimensione delle aperture in cucina e in camera;
 5. Installazione di camino in soggiorno, non segnalato nelle tavole di progetto depositate in Comune;
 6. Differenze nelle dimensioni interne dei locali;
- Piano primo:
 7. Locale con accesso dal disimpegno, legittimato come cucina ma utilizzato come camera da letto e locale legittimato come piccolo ripostiglio utilizzato come w.c..

Relativamente all'immobile di cui al punto **B** sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano primo:
 8. Differenze nelle dimensioni interne dei locali;
 9. Locale utilizzato come cucina, ma legittimato in Comune come camera da letto;
 10. Sottotetto con altezza < 1.50 mt, non indicato negli elaborati depositati in Comune in quanto non accessibile, ma sul posto collegato al disimpegno del primo piano tramite scala retrattile;
Si precisa che non è stato possibile accedere al sottotetto a causa della precarietà della scala.

Si fa presente che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato relativamente all'immobile al punto **A** sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile. Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

A seguito del sopralluogo effettuato relativamente all'immobile al punto **B** non è stata riscontrata alcuna difformità.

████████████████████
████████████████████

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

La difformità urbanistica elencata al numero 3 non è regolarizzabile, pertanto la stessa andrà rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.000,00
Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA):	€ 600,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 1.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 8.700,00</i>

La difformità di cui al punto 7 non è sanabile; pertanto, occorrerà prevedere il ripristino della situazione legittima.

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

Le difformità di cui ai punti 9 e 10 non sono sanabili; pertanto, occorrerà prevedere il ripristino della situazione legittima.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

████████████████████
████████████████████

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 3.000,00
Richiesta del C.C.E.A.:	€ 1.500,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<i>Oneri totali</i>	<i>€ 7.100,00</i>

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La Sig.ra ██████████ risulta essere proprietaria dal 13/06/1997 ad oggi in forza di atto di voltura a firma del Dott. Giglioli, repertorio 51115, Proprietaria da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 12/96 del 27/04/1996;

Variante in corso d'opera n. 6/2000 del 02/05/2000, pratica n. 08/2000, in variante alla concessione originaria, per costruzione di edifici residenziali in località Poggiale.

Abitabilità alla data di redazione della presente relazione presso gli uffici Comunali competenti non risulta rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità per l'immobile in oggetto.

Descrizione immobili di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Talamello (RN), Via Alberti da Ferrara n.1.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera C.C. n.10 del 06/06/2005 e la variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n.22 del 07/04/2009: l'immobile è identificato nella *zona Residenziale di ristrutturazione e completamento "B1"* di cui all'*art. 16* delle N.T.A. (C.D.U. Allegato 4).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa App. al punto A	Sup. reale lorda	118,15	1,00	118,15
Superficie al piano sotto strada	Sup. reale lorda	168,39	0,50	84,19
Superficie legnaia abusiva	Sup. reale lorda	36,18	0,50	18,09
Portico	Sup. reale lorda	16,77	0,30	5,03
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	118,15	0,10	11,81
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	146,58	0,02	2,93
	Sup. reale lorda	604,22		240,20

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa app. al punto B	Sup. reale lorda	92,57	1,00	92,57
Terrazzo o logge e balconi	Sup. reale lorda	24,80	0,30	7,44
	Sup. reale lorda	117,37		100,01

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie area urbana al punto C	Sup. reale lorda	310,00	1,00	310,00
	Sup. reale lorda	310,00		310,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro-camera, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: piastrelle in grés porcellanato; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico: termosifoni in alluminio, impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Talamello; sorge in un'area principalmente agricola e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

████████████████████
████████████████████

Il fabbricato risale alla metà degli anni '90 ed è stato realizzato con finiture per l'epoca di costruzione.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo economico in zona centrali/centro storico per il Comune di Talamello valori medi compresi tra 810,00 e 850,00 €/m², mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *Borsino Immobiliare* indica per le abitazioni di tipo civile in zona Campiano per il Comune di Talamello valori medi compresi tra 579,00 e 957,00 €/m²

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **900,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Talamello, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro e Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa App. al punto A	118,15	€ 900,00	€ 106.335,00
Superficie al piano sotto strada	84,19	€ 900,00	€ 75.771,00
Superficie legnaia abusiva	18,09	€ 900,00	€ 16.281,00
Portico	5,03	€ 900,00	€ 4.527,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	11,81	€ 900,00	€ 10.629,00
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	2,93	€ 900,00	€ 2.637,00
			€ 216.180,00

- Valore corpo:	€ 216.180,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 216.180,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 216.180,00

B. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	92,57	€ 900,00	€ 83.313,00
Terrazzo e balconi	7,44	€ 900,00	€ 6.696,00
			€ 90.009,00

- Valore corpo:	€ 90.009,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 90.009,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 90.009,00

C. Area urbana

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie	310,00	€ 2,50	€ 775,00
			€ 206.892,00

- Valore corpo:	€ 775,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 775,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 775,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	-	€ 216.180,00	€ 216.180,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Appartamento	-	€ 90.009,00	€ 90.009,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Area Urbana	-	€ 775,00	€ 775,00

A + B + C € 306.964,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Immobile al punto A	€ 215.000,00
Immobile al punto B	€ 90.000,00
Immobile al punto C	€ 750,00
A + B + C	€ 305.750,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello Scrivente l'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.



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

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);

Il perito
Geom. Marco Franchini