

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**N. 225/2018 R.G. Esecuzioni**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Dott.ssa Elena Pinto**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**ELABORATO PERITALE**

AGGIORNAMENTO

(secondo quanto disposto dal G.E. Dott.ssa Letizia Bocchini in udienza del 18/10/2019)

*Tecnico incaricato: Ing. Luciano Maltoni*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 557/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. MLTLCN66T13H294P - P.Iva 02109370417*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*con studio in:*  
*sede legale a San Leo (RN) Viale A. Gramsci n. 41*  
*seconda sede a Rimini (RN) Viale G. Matteotti n. 48*  
*telefono: 0541923933*  
*cellulare: 3382178279*  
*fax: 0541923933*  
*e-mail: progema2002@gmail.com*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

---

Documento elaborato con software Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Beni in Bellaria Igea Marina, Via G. Pascoli n. 53

Lotto 001

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

A. Piena proprietà [redacted] di immobile costituito da unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata in comune di Bellaria Igea Marina, Via Giovanni Pascoli, 53, piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto e da un'autorimessa a piano terra.

Il bene immobiliare di interesse si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 470.

Il compendio immobiliare si sviluppa su quattro livelli (piano interrato, terra, primo e secondo), oltre al sottotetto di limitata altezza interna.

Al piano interrato si trovano i locali di servizio (cantina, disimpegni, ripostigli), oltre ad un bagno.

A piano terra vi sono un soggiorno-tavernetta (con servizio igienico non regolarizzato), un garage con ingresso indipendente, oltre agli spazi di disimpegno e servizio. Sul retro è presente un locale tecnico destinato a contenere le dotazioni impiantistiche (centrale termica).

Al primo piano una porzione dell'immobile è destinata a "zona giorno" (soggiorno, cucina) ed una a "zona notte" (camera guardaroba, servizi igienici), oltre agli spazi di disimpegno e servizio.

Al secondo piano sono presenti una camera con relativo servizio igienico ed una porzione di sottotetto attualmente adibita a seconda camera e relativo servizio igienico (non identificati nei titoli edilizi).

Il sottotetto (di limitata altezza interna) è destinato a spazio di disimpegno e deposito.

Il compendio immobiliare è identificato in catasto urbano:

- Fabbricato distinto al NCEU al foglio 6 mapp. 1170 sub. 7, categoria A7, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale 403 mq., rendita € 3.000,61

Intestato a:

[redacted] (nuda proprietà per ½), [redacted] (nuda proprietà per ½),  
[redacted] (diritto di usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni) e  
[redacted] (diritto di usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni).

- Fabbricato distinto al NCEU al foglio 6 mapp. 1170 sub. 6, categoria C6, classe 3, consistenza 52 mq., rendita €230,96

Intestato a:

[redacted] (nuda proprietà per ½), [redacted] (nuda proprietà per ½),  
[redacted] (diritto di usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni) e  
[redacted] (diritto di usufrutto per ½ in regime di separazione dei beni).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il C.T.U. attesta che la documentazione ex art. 567 CPC è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure catastali e le relative planimetrie in allegato non adeguate allo stato di fatto dei beni.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Trattasi di persone fisiche.

[redacted] nata a Bologna il [redacted], c.f. [redacted], residente a [redacted] (RN) in Via [redacted] int. [redacted] è di stato libero.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto



nata a Rimini il , c.f. , residente a (RN) in Via n. int. ; ha contratto matrimonio con il nel comune di Bellaria Igea Marina (Atto n. trascritto nei registri di matrimonio del comune di Bellaria Igea Marina anno 2003) in regime di separazione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona centrale urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale.

Servizi della zona:

la zona ha destinazione prevalentemente residenziale ed è dotata di servizi di quartiere; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sufficienti, vi è carenza di parcheggi pubblici, soprattutto nel periodo estivo.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono centro storico di Rimini e di Santarcangelo di Romagna, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Romagnola, le attrazioni storiche presenti sono: colline dell'entroterra riminese.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (9,7km), aeroporto (21,7km), autobus (0,4km), ferrovia (0,5km), porto (1,4km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dalla signora Giorgetti Patrizia nata a Rimini il 06/02/1976, c.f. GRG PRZ 76B46 H294L, e dalla sua famiglia. La richiesta inoltrata all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini, riscontrata in data 13/08/2019, attesta l'insussistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

## 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:*

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini in data 19 luglio 2001 Rep. n.65698, trascritto a favore del Comune di Bellaria Igea Marina presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 luglio 2001 art. 5872.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. trascritta a favore della

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto

3/16

[REDACTED]", con sede in Savignano sul Rubicone (FO), Codice Fiscale: [REDACTED], presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 14 aprile 2014 art. 3652 ed annotata a margine della trascrizione del sopra citato atto di costituzione in trust di beni immobili presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2014 art. 822 e 823;

- ipoteca giudiziale per Euro 60.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 aprile 2014 art. 866 a favore della "[REDACTED]", con sede in Savignano sul Rubicone (FO), Codice Fiscale: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Avv. [REDACTED] – Rimini Via [REDACTED], in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 1012/2014 del 24 aprile 2014 per il pagamento della somma di Euro 26.118,55, oltre ad interessi, rivalutazione monetaria nonché spese e competenze legali di procedura;

- ipoteca giudiziale per Euro 350.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 maggio 2014 art. 875 a favore della "[REDACTED]", con sede in Savignano sul Rubicone (FO), Codice Fiscale: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Avv. [REDACTED] – Rimini Via [REDACTED], in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 1006/2014 del 24 aprile 2014 per il pagamento della somma di Euro 172.241,60, oltre ad interessi, rivalutazione monetaria nonché spese e competenze legali di procedura;

- ipoteca giudiziale per Euro 210.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 maggio 2014 art. 1006 a favore della "[REDACTED]", con sede in Savignano sul Rubicone (FO), Codice Fiscale: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Avv. [REDACTED] – Rimini Via [REDACTED], in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 1157/2014 del 15 maggio 2014 per il pagamento della somma di Euro 103.172,14, oltre ad interessi, rivalutazione monetaria nonché spese e competenze legali di procedura;

- ipoteca giudiziale per Euro 40.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28 maggio 2014 art. 1098 a favore della "[REDACTED]", con sede in Rimini (RN), Codice Fiscale: [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: Avv. [REDACTED] Santarcangelo di R. Via [REDACTED], in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 2655/2014 del 24 maggio 2014 per il pagamento della somma di Euro 25.727,56, oltre ad interessi e spese di procedura;

- domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. trascritta a favore della Signora [REDACTED], nata a Cesenatico (FO) il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 giugno 2014 art. 5767 ed

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto



annotata a margine della trascrizione del sopra citato atto di costituzione in trust di beni immobili presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 luglio 2014 art. 1412 e 1413;

- ipoteca giudiziale per Euro 97.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 ottobre 2014 art. 2236 a favore della "[redacted]", con sede in Rimini (RN), Codice Fiscale: [redacted], domicilio ipotecario eletto: Rimini Via [redacted] n. [redacted] c/o Avv. [redacted], in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n.1851 del 16 agosto 2014 per il pagamento della somma di Euro 83.697,28, oltre ad interessi e spese di procedura;

- ipoteca giudiziale per Euro 77.469,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 ottobre 2014 art. 2237 a favore della "[redacted]", con sede in Rimini (RN), Codice Fiscale: [redacted], domicilio ipotecario eletto: Rimini Via [redacted] n. [redacted] c/o Avv. [redacted], in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n.1851 del 16 agosto 2014 per il pagamento della somma di Euro 77.469,00, oltre ad interessi e spese di procedura;

- ipoteca giudiziale per Euro 70.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 novembre 2014 art. 2316 a favore della "[redacted]", con sede in Forlì (FO), Codice Fiscale: [redacted], domicilio ipotecario eletto: Avv. [redacted] Via [redacted] n. [redacted] / Rimini, in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 2316/2014 del 21 ottobre 2014 per il pagamento della somma di Euro 51.838,36 oltre ad interessi per Euro 13.349,55 e spese per Euro 4.000,00;

- domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. trascritta a favore della "[redacted]", con sede in Rimini (RN), Codice Fiscale: [redacted], presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 dicembre 2014 art. 11177 ed annotata a margine della trascrizione del sopra citato atto di costituzione in trust di beni immobili presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 febbraio 2015 art. 312 e 313;

- ipoteca giudiziale per Euro 50.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 maggio 2015 art. 1106 a favore della "[redacted]", con sede in Siena (SI), Codice Fiscale: [redacted], domicilio ipotecario eletto: Via [redacted] del [redacted], in virtù del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 1060 del 9 aprile 2015 per il pagamento della somma di Euro 45.165,54;

- ipoteca giudiziale per Euro 300.000,00 iscritta presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 dicembre 2015 art. 2791 a favore della "[redacted]", con sede in Rimini (RN), Codice Fiscale: [redacted];

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto



, domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. , Via n. Rimini, in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 2558/2014 del 20 novembre 2014 per il pagamento della somma di Euro 1.284.650,27;

- ipoteca giudiziale per Euro 216.000,00 iscritta presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 marzo 2016 art.554 a favore della “”, con sede in Siena (SI), Codice Fiscale: , domicilio ipotecario eletto: -, in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini n. 1317/2015 del 2 maggio 2015 per il pagamento della somma di Euro 182.421,88;

- domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. trascritta a favore della “”, con sede in Siena (SI), Codice Fiscale: , presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7 luglio 2016 art. 5743;

- Sentenza del Tribunale di Rimini n. 111/2018 del 31 gennaio 2018 annotata a margine della trascrizione del sopra citato atto di costituzione in trust di beni immobili presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2018 art. 820 e 821;

- Nota di trascrizione del 21/11/2019 registro generale n. 17415, registro particolare n. 11775 a rettifica della precedente in data 25/06/2013 art. 5295, in quanto nella stessa, sia per i soggetti a favore che per i soggetti contro, era stato indicato il diritto di nuda proprietà anziché quello di proprietà e tra i soggetti a favore era stata omessa l' indicazione dei sig.ri e quali titolari (in ragione di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) del diritto di abitazione e uso, con reciproco diritto di accrescimento.

- Nota di trascrizione del 21/11/2019 registro generale n. 17416, registro particolare n. 11776 a rettifica della precedente in data 25/06/2013 art. 5295, in quanto nella stessa, sia per i soggetti a favore che per i soggetti contro, era stato indicato il diritto di nuda proprietà anziché quello di proprietà.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Rimini in data 4 ottobre 2018 numero 3416/2018 trascritto a favore della “”, con sede in Savignano sul Rubicone (FC), Codice Fiscale: , presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 novembre 2018 art. 9823.

Atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 18 ottobre 2019 numero 225/2018 trascritto a favore di “”, con sede in Savignano sul Rubicone (FC), Codice Fiscale: , presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 novembre 2019 registro generale 17236, registro particolare n. 11684 con il quale è stata disposta la rettifica della nota di trascrizione del pignoramento in data 20/11/2018, reg. gen. 15186, reg. part. 9823.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

*Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo presunto di € 4.500,00 (diritti, imposte e onorari). Si precisa che l'importo dei diritti e delle imposte sarà quantificato con precisione dall'agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.*

*N.B. Le formalità pregiudizievoli sono state dedotte dalla certificazione notarile a firma del notaio [REDACTED] in data 05/07/2018. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la documentazione mediante verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio dalle quali emerge che (come da documentazione allegata) dalla data del 27/12/2018 al 16/09/2019 non risultano intervenute ulteriori formalità che possano aver avuto interesse sulle unità immobiliari oggetto della Certificazione Notarile.*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

*durante il sopralluogo sono stati confrontati gli elaborati allegati ai titoli edilizi con le misure rilevate in sito; l'esame ha permesso di appurare che vi sono difformità significative tra quanto rilevato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.*

*Si premette che nei precedenti edilizi sono presenti errori di trascrizione di alcune misure planimetriche (sono presenti incongruenze tra quanto rappresentato e quanto indicato).*

*Al piano interrato sono stati riscontrati: riduzione dell'altezza netta interna, modifiche delle dimensioni interne dei locali, lievi modifiche delle tramezzature, lievi modifiche della conformazione piani altimetrica della scala, presenza di dislivelli all'interno del servizio igienico non rappresentati nei titoli edili.*

*A piano terra sono presenti modifiche dei tamponamenti esterni ed in particolare è stata chiusa una finestra (retro del fabbricato), modifiche delle tramezzature interne anche al fine di ricavare un servizio igienico direttamente collegato (ovvero privo di disimpegno) con il soggiorno-tavernetta, lievi modifiche della conformazione piani altimetrica della scala.*

*A primo piano sono state riscontrate modeste modifiche dello sviluppo dei balconi esterni oltre a lievi modifiche delle tramezzature e della conformazione piani altimetrica della scala.*

*Al secondo piano sono state rilevate una modifica delle tramezzature interne e lievi modifiche della conformazione piani altimetrica della scala.*

*Al piano sottotetto sono state riscontrate una lieve modifica dello sviluppo delle tramezzature, oltre a lievi modifiche della conformazione piani altimetrica della scala.*

*In aggiunta a quanto indicato, sono presenti lievi modifiche e variazioni delle dimensioni geometriche contenute nelle tolleranze costruttive.*

*Deve essere precisato che in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità (rispetto alle norme di riferimento) per quel che concerne i parapetti di balconi e scale; inoltre, è stato riscontrato un utilizzo dei locali difforme da quello previsto (sottotetto destinato a seconda camera con relativo servizio ecc.) dai titoli edilizi.*

*Nell'area di pertinenza dell'immobile (mapp. 1170) è stata realizzata una tettoia (dimensioni pari a circa 8 ml. × 4 ml.) costituita da montanti e traversi di legno, coperta con pannelli di plexiglass, edificata a confine e non sorretta da titoli edilizi.*

*Infine si precisa che, secondo le informazioni acquisite, l'ascensore risulta inutilizzato da alcuni anni per cui non si esclude che, ai fini del suo funzionamento, siano necessari interventi che vanno oltre l'ordinaria manutenzione dell'impianto e degli accessori che costituiscono l'ascensore stesso.*

#### 4.3.2. Conformità catastale:

*le planimetrie catastali risultano allineate all'ultimo titolo edilizio rilasciato e non sono quindi conformi allo stato attuale dell'edificio per quanto descritto al punto 4.3.1.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	≈ € 800,00
In relazione alla tipologia e all'età dell'immobile non sono ipotizzabili spese condominiali significative e/o non ordinarie che possano incidere sul suo valore di mercato.	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà del compendio immobiliare suindicato risulta, per la quota di ½ ciascuno, alle signore [REDACTED] nata a Bologna il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente a [REDACTED] (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] int. [REDACTED], e [REDACTED] nata a Rimini il [REDACTED] c.f. [REDACTED], residente a [REDACTED] (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED] int. [REDACTED].

Risultano inoltre intestatari in ragione di ½ ciascuno del diritto di uso e abitazione (con reciproco accrescimento) i signori [REDACTED] nato a Rimini il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] (deceduto a Rimini il [REDACTED]) e [REDACTED] nata a Rimini il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Si precisa che al catasto urbano i signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano intestatari in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno del diritto di usufrutto.

#### 6.2. Precedenti proprietari:

La provenienza degli immobili nel ventennio deriva, in parte, per quanto attiene alla particella 2946 di mq. 278 (ora soppressa e facente parte dell'attuale particella 1170 di mq. 679):

- "[REDACTED] - Società in accomandita semplice", con sede in Bellaria Igea Marina (RN), Codice Fiscale: [REDACTED], per titoli anteriori al ventennio.

In parte, per la restante proprietà:

- [REDACTED] sopra citato,

- [REDACTED] sopra citata,

per quanto attiene ai diritti di comproprietà indivisa in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, gravati dal diritto di usufrutto in ragione di 1/3 (un terzo) a favore della Signora [REDACTED] [REDACTED], nata a Rimini (RN) il [REDACTED] (In Catasto 1928),

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto



per titoli anteriori al ventennio.

- [redacted] sopra citato,

- [redacted] sopra citata,

per quanto attiene ai diritti di piena comproprietà indivisa in ragione di ½ (un mezzo)

ciascuno, in parte per ricongiungimento di usufrutto in morte della Signora [redacted] sopra citata, deceduta in data [redacted];

in parte, relativamente alla sopra citata particella 2946, in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme del Notaio [redacted] di Rimini in data 16 giugno 2005 Rep. n. 72332/19664, trascritto presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 giugno 2005 art. 5477.

- [redacted] sopra citata,

- [redacted] sopra citata,

per quanto attiene ai diritti di nuda proprietà indivisa in ragione di ½ ciascuna, nella loro qualità di Trustees del Trust denominato "UNION TRUST";

- [redacted] sopra citato,

- [redacted] sopra citata,

per quanto attiene al diritto di abitazione in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, con reciproco accrescimento;

in virtù di atto di costituzione in trust di beni immobili a rogito del Notaio [redacted] di Rimini in data 20 maggio 2013 Rep. n.396/292, trascritto presso l' Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 giugno 2013 art. 5295 e 5296.

**N.B. I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del notaio [redacted] in data 27/12/2018.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito della **Decisione circa domanda di costruzione** n. 1392 del 15/11/1950 a nome del sig. [redacted]. Il 29/03/1986 è stata presentata da parte dei sig.ri [redacted] e [redacted] la **domanda di concessione edilizia in sanatoria** Prot. n. 1335/B per le opere abusive consistenti in ampliamenti di S.U. e S.N.R. e opere non valutabili in termini di superficie o volume per la quale è stata rilasciata concessione il 09/11/1990.

Successivamente con **Concessione** n. 342/89 Prot. n. 17511/90 del 09/01/1991 a nome dei sig.ri [redacted] e [redacted] è stato eseguito sull'immobile un intervento di ristrutturazione ed ampliamento previa demolizione di parte di esso a cui fanno seguito le varianti n. 80/90 Prot. n. 2888/92 del 18/02/1992, n. 121/91 Prot. n. 1960/92 del 30/05/1992 e n. 225/92 Prot. n. 24469 del 21/12/1992.

Relativamente all'intervento di ristrutturazione, sono state redatte due **Autorizzazioni a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2.2.1974 n. 64**, l'una in variante all'altra, Pratica sismica n. 8725 Prot. n. 16840 del 02/11/1990 e Pratica sismica n. 658 Prot.n. 9758 del 10/06/1991 e, all'ultimazione dei lavori, è stato depositato il **certificato di collaudo** del 20/12/1991 e il **certificato ai sensi dell'art. 28 Legge 2.2.1974 n. 64** Prot. sismico n. 8725/658 Prot. n. 12880/91 del 09/07/1992.

Il 28/02/1994 è stata presentata da parte dei sig.ri [redacted] e [redacted] la **domanda di concessione edilizia in sanatoria** Prot. n. 5539 per le opere abusive consistenti in un aumento di S.U. e volume al piano terra, S.N.R. al piano primo, S.U. e S.N.R. al piano secondo per la quale è stata rilasciata concessione il 02/08/1997.

Infine, con **Denuncia di Inizio Attività** n. 35/2006 Prot. n. 2284 del 30/01/2006 è stato effettuato l'intervento di ricostruzione di una porzione di recinzione del fabbricato.

Dalla documentazione in atti non risulta certificato di agibilità per l'immobile.



Descrizione **Lotto 1** di cui al punto **A**

Unità immobiliari facenti parte di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, ubicato nel centro di Bellaria, Via Giovanni Pascoli, n. 53.

Il compendio immobiliare si sviluppa sui quattro livelli (piano interrato, terra, primo e secondo), oltre al sottotetto di limitata altezza interna.

Al piano interrato si trovano i locali di servizio (cantina, disimpegni, ripostigli), oltre ad un bagno ed agli spazi di servizio.

A piano terra vi sono un soggiorno-tavernetta (con servizio igienico non regolarizzato), un garage con ingresso indipendente oltre agli spazi di disimpegno e servizio. Sul retro è presente un locale tecnico destinato a contenere le dotazioni impiantistiche (centrale termica).

Al primo piano una porzione dell'immobile è destinata a "zona giorno" (soggiorno, cucina) ed una a "zona notte" (camera guardaroba, servizi igienici), oltre agli spazi di disimpegno e servizio.

Al secondo piano sono presenti una camera con relativo servizio igienico ed una porzione di sottotetto attualmente adibita a seconda camera e relativo servizio igienico (non identificati nei titoli edilizi).

Il sottotetto (di limitata altezza interna) è destinato a spazio di disimpegno e deposito.

I piani dell'immobile sono collegati da un'ampia scala interna e da un ascensore (al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto).

Il fabbricato si connota per la felice ubicazione (centro di Bellaria) e per una certa cura delle finiture in genere, anche se ormai risalenti ad alcuni decenni fa.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità di risalita e infiltrazioni meteoriche più evidenti nel livello posto al disotto del piano di campagna, nonché nel soffitto del garage a piano terra (utilizzato come deposito).

L'edificio ha struttura portante in c.c.a. con solai in latero-cemento, è stato profondamente ristrutturato intorno ai primi anni '90 del secolo scorso ed il suo stato manutentivo si può considerare buono; le finiture interne ed esterne sono di discreta qualità e il grado generale di conservazione può considerarsi discreto.

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma.

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione del costruito giungendo alle seguenti conclusioni:

-non sono state rilevate lesioni significative che possano far sorgere dubbi circa l'idoneità statica delle opere;

-non sono presenti cavillature e/o setole riconducibili alla vetustà del manufatto e/o a lavorazioni edili di finitura non eseguite a regola d'arte.

In ogni caso, non si sono riscontrati vizi e/o ammaloramenti che richiedano interventi oltre alle inevitabili opere di manutenzione ordinaria necessarie a mantenere in efficienza l'immobile e i suoi impianti.

**Destinazione urbanistica:**

Nel vigente Regolamento urbanistico edilizio adottato con delibera C.C. n. 13 del 28/01/2014 e approvato con delibera C.C. n. 85 del 25/10/2017 l'area d'interesse ricade in zona AUC.M1 - Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria e Igea Marina (art.2.13)



**Determinazione superficie commerciale:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di servizio piano interrato	Sup. reale lorda	158,15	0,35	55,35
Locali di abitazione piano terra	Sup. reale lorda	95,88	1,00	95,88
Garage a piano terra	Sup. reale lorda	58,83	0,60	35,29
Locali tecnici a piano terra	Sup. reale lorda	9,22	0,20	1,84
Locali di abitazione 1°P	Sup. reale lorda	158,15	1,00	158,15
Balconi 1°P	Sup. reale lorda	78,86	0,10	7,88
Locali di abitazione 2°P	Sup. reale lorda	70,49	1,00	70,49
Locali accessori 2°P	Sup. reale lorda	34,15	0,75	25,61
Balconi 2°P	Sup. reale lorda	31,65	0,10	3,16
Sottotetto	Sup. reale lorda	43,07	0,35	15,07
Balcone sottotetto	Sup. reale lorda	7,52	0,10	0,75
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>745,97</b>		<b>469,47</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.

**Accessori:**

È stata approfondita la ricerca catastale, mediante specifico accesso agli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Rimini, che ha permesso di accertare la presenza di beni comuni non censibili (sub. 8 – ingresso pergolato corte) come da documentazione catastale in allegato.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

-A. documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;

-B. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.).

Questo tipo di procedimento si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

La perizia di stima è stata redatta in riferimento agli European Valuation Standards EVS 2016 (in aggiornamento agli EVS 2012), detti anche The Blue Book, redatti da TEGOVA.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto

11/16

Tali standard costituiscono uno strumento indicato dalla BCE (Banca Centrale Europea), condiviso a livello internazionale, attraverso il quale sono definite le linee guida per la valutazione del rischio connesso agli immobili in mano alle banche come garanzie sui prestiti.

Secondo gli EVS 2016 il valore di mercato è così definito: l'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili, in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

In riferimento a tale definizione e ai criteri di valutazione indicati dagli EVS 2016, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Per la formulazione della stima dei beni è stata esaminata, oltre alle pubblicazioni specializzate, la seguente documentazione:

- planimetrie catastali degli immobili e relativa documentazione fotografica;
- identificazione degli immobili sotto il profilo catastale (estremi catastali e successive denunce di variazione e adeguamenti ecc.);
- strumentazione urbanistica relativa agli immobili e normative di riferimento;
- titoli edilizi inerenti agli immobili.

Inoltre sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza, lo stato di conservazione ecc.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà legate alla stagnazione del mercato immobiliare (caratterizzato da una profonda crisi) che ha ridotto notevolmente il volume delle compravendite.

Le informazioni raccolte sulle pubblicazioni specializzate, inerenti al mercato immobiliare sul territorio locale di immobili aventi caratteristiche simili, hanno fornito indicazioni parziali sui valori commerciali degli immobili in oggetto.

Parimenti sono stati esaminati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto (in qualità di fonti dirette) delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona), sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato locale.

In particolare, dalle indagini del mercato immobiliare della zona d'interesse è emerso che la tipologia dell'immobile oggetto di stima, ha una limitata commerciabilità nella zona indagata, dovuta al perdurare della crisi del settore edile.

**Nel caso in specie deve essere precisato che l'appetibilità commerciale del lotto è limitata dalla necessità di provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile.**

**Rispetto all'appetibilità commerciale dell'immobile non rileva, invece, il fatto che esso risulti gravato da un diritto di uso e abitazione a favore della sig.ra [redacted], posto che, in virtù della sentenza del Tribunale di Rimini n. 111/2018 del 31 gennaio 2018 (annotata a margine della trascrizione dell'atto di costituzione in trust di beni immobili presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2018 art. 820 e 821), l'atto di costituzione in trust di beni immobili, dal quale deriva anche la riserva del diritto di abitazione e uso degli immobili segregati in trust in capo ai disponenti (con reciproco diritto di accrescimento), è inefficace nei confronti della creditrice precedente, che ha, dunque, diritto di chiedere la vendita del lotto libero.**



Sulla base delle informazioni assunte, per l'edificio di civile abitazione, si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 1900 a 2450 €/mq., con punte possibili di 2.500 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

Nel caso in esame, in ragione dell'età, del livello delle finiture, dell'ubicazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del grado di vetustà e delle finiture in genere si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 1.900 a 1.950 €/mq. (valore medio 1.925,00 €/mq.).

I valori unitari, determinati tramite stima per via sintetica, vengono confermati sia dalle fonti indirette, sia dalle indicazioni suggerite dalle fonti dirette; per cui si ritiene che essi possano rappresentare i corretti valori unitari per determinare il valore degli immobili oggetto di stima.

Il computo della consistenza della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superficie (quote comprensive dei muri esterni) come dedotte dall'ultimo titolo edilizio, nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superficie che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superficie delle pertinenze, si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per l'edificio di civile abitazione, un valore di mercato unitario pari a 1.925 €/mq.

**La commerciabilità dell'immobile, oltre che dal perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, è limitata dalla necessità di regolarizzare il manufatto principale sotto diversi punti di vista (edilizio, normative di sicurezza ecc.).**

**Rispetto alla commerciabilità dell'immobile non rileva, invece, il fatto che esso risulti gravato da un diritto di uso e abitazione a favore della sig.ra [REDACTED], posto che, in virtù della sentenza del Tribunale di Rimini n. 111/2018 del 31 gennaio 2018 (annotata a margine della trascrizione dell'atto di costituzione in trust di beni immobili presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 aprile 2018 art. 820 e 821), l'atto di costituzione in trust di beni immobili, dal quale deriva anche la riserva del diritto di abitazione e uso degli immobili segregati in trust in capo ai disponenti (con reciproco diritto di accrescimento), è inefficace nei confronti della creditrice procedente, che ha, dunque, diritto di chiedere la vendita del lotto libero.**

Nel caso in specie si deve tener conto (in riduzione) di tutti i costi da sostenere per ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistico edilizia; la determinazione di tali spese non è scevra da incertezze. In calce alla presente è riportata una detrazione del valore dell'immobile operata tenendo conto delle spese richieste per la sua regolarizzazione.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

**8.3. Valutazione economica****Unità abitativa***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di servizio piano interrato	55,35	€ 1.925,00	€ 106.548,75
Locali di abitazione piano terra	95,88	€ 1.925,00	€ 184.569,00
Garage a piano terra	35,29	€ 1.925,00	€ 67.933,25
Locali tecnici a piano terra	1,84	€ 1.925,00	€ 3.542,00
Locali di abitazione 1°P	158,15	€ 1.925,00	€ 304.438,75
Balconi 1°P	7,88	€ 1.925,00	€ 15.169,00
Locali di abitazione 2°P	70,49	€ 1.925,00	€ 135.693,25
Locali accessori 2°P	25,61	€ 1.925,00	€ 49.299,25
Balconi 2°P	3,16	€ 1.925,00	€ 6.083,00
Sottotetto	15,07	€ 1.925,00	€ 29.009,75
Balcone sottotetto	0,75	€ 1.925,00	€ 1.443,75
	<b>469,47</b>		<b>€ 903.729,75</b>

Come disposto dal G.E. Dott.ssa Letizia Bocchini in udienza del 18/10/2019, si procede di seguito alla doppia valutazione, ossia del valore pieno e di quello decurtato in ragione del gravame dettato dal diritto di uso e abitazione da parte di terzi.

**8.4. VALORE PIENO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE****8.4.A. Riepilogo:**

Descrizione	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Lotto 1</b>	469,47	€ 903.729,75	<b>€ 903.729,75</b>

**8.4.B. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per vendita coattiva, per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità 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.):

**€ 90.372,98**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

**€ 1.600,00**

Spese di regolarizzazione edilizia urbanistica e strutturale e relative spese tecniche:

**€ 16.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 4.500,00**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto

14/16



**8.4.C. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore pieno del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 790.756,77

Valore pieno della quota di diritto del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 790.756,77

**8.5. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE GRAVATO DA DIRITTO DI USO E ABITAZIONE**

Per il lotto interessato da diritti di uso e abitazione (equiparato economicamente ad usufrutto), sono stati applicati i coefficienti di riduzione previsti dalle norme, i quali conducono ai valori finali della nuda proprietà (riferiti al mercato immobiliare corrente) di seguito esplicitati.

Età titolare diritto di uso e abitazione 72 anni.

Valore diritti di uso e abitazione (economicamente equiparati a usufrutto) alla data odierna 40%.

Valore nuda proprietà alla data odierna 60%.

Valore intrinseco della nuda proprietà del lotto € 542.237,85.

**8.5.A. Riepilogo:**

Descrizione	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Lotto 1</b>	469,47	€ 903.729,75	<b>€ 542.237,85</b>

**8.5.B. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per vendita coattiva, per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità 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.):

€ 54.223,79

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.600,00

Spese di regolarizzazione edilizia urbanistica e strutturale e relative spese tecniche:

€ 16.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 4.500,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto

15/16

### 8.5.C. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del compendio immobiliare, gravato da diritto di uso e abitazione, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 465.414,06

Valore della quota di diritto del compendio immobiliare, gravato da diritto di uso e abitazione, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 465.414,06



ELENCO ALLEGATI

G - Atto di provenienza.

H - Note di trascrizione rettificcate.

Per quel che riguarda gli allegati da A ad F, si rimanda alla perizia originaria precedentemente depositata.



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Dott.ssa Elena Pinto

16/16

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