

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

[REDACTED]
(mandataria “[REDACTED]”)

contro

N. 78/2022 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

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

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
e-mail: progema2002@gmail.com

**Santarcangelo di Romagna (RN), Via Canonica angolo Via Rastellino
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Diritto di piena e intera proprietà, per la quota 1/1, di aree urbane ubicate in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), località Canonica, in Via Canonica angolo Via Rastellino.

Si precisa sin da ora che, seppure l'atto di pignoramento indichi esplicitamente quali beni da assoggettare ad esproprio "aree urbane senza fabbricati site ...", sui terreni sottoposti alla presente Procedura Esecutiva è presente un fabbricato residenziale di recente edificazione.

Il compendio immobiliare di interesse è costituito da tre particelle di terreno pianeggiante, all'interno di un piccolo centro abitato in prossimità della località Canonica, racchiuse tra la Via Canonica e la Via Rastellino.

Beni immobili così identificati al Catasto del comune di Santarcangelo di Romagna:

- Catasto Fabbricati: foglio 15 mappale 568, categoria F/1, consistenza m² 501.
- Catasto Fabbricati: foglio 15 mappale 569, categoria F/1, consistenza m² 5.
- Catasto Terreni: foglio 15 mappale 570, qualità seminativo, classe 1, superficie m² 281, reddito dominicale: € 2,76, reddito agrario: € 2,39.

Intestati a:

- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1000/1000;

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, che risultano non adeguate allo stato di fatto dei beni: la presenza del fabbricato residenziale sui terreni di che trattasi determina una sostanziale modifica della rendita catastale.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattasi di persona fisica:

- [REDACTED], nata a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], interno [REDACTED].

Dal certificato contestuale di Residenza, di Stato civile rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), la sig.ra [REDACTED] risulta di stato libero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona posta all'interno di un agglomerato urbano di modeste dimensioni, situato circa 3 km (in linea d'aria) e 4,5 km (distanza stradale) dal centro storico di Santarcangelo di Romagna, in area urbanizzata a destinazione prevalentemente agricola.

Servizi della zona:

la zona, ubicata sull'asse stradale di collegamento tra Santarcangelo di Romagna e Borghi, è dotata di alcuni servizi di quartiere; è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria non sufficienti, con assenza di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono centro storico di Santarcangelo di Romagna e di Rimini - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la Riviera Romagnola, la Repubblica di San Marino, le colline dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (10), aeroporto (25), autobus (2), ferrovia (8), porto (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i terreni oggetto di stima sono impegnati da un edificio residenziale ultimato al "grezzo avanzato": il fabbricato non è occupato da persone, ma risulta utilizzato quale deposito di attrezzi e materiali.

Dalle informazioni raccolte non è emersa la sussistenza in essere di contratti di affitto o locazione riguardanti gli immobili che costituiscono il Lotto in oggetto: la richiesta inoltrata all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini, ad oggi non è stata riscontrata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE NN. 3871/997 del 25/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 21/02/2006 Numero di repertorio 31743/9978 Notaio NICOLETTI GIOVANNA Sede RIMINI.

A favore di [REDACTED]

Sede [REDACTED]

(RN)

Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

[REDACTED], VIA [REDACTED] N. [REDACTED]), contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] a RIMINI Codice fiscale [REDACTED] capitale Euro 130.000,00 Totale Euro 195.000,00 Durata 20 anni.

Grava su Santarcangelo di Romagna Foglio 15 Particella 568 Particella 569 Particella 570.

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 5099/964 DEL 04/04/2012 derivante da surrogazione del 15/03/2012 Notaio D'AUSILIO ALFREDO Sede ANCONA Numero di repertorio 139773/26729 a favore [REDACTED]

[REDACTED] sede Ancona Codice fiscale [REDACTED].

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE NN. 8740/5942 del 03/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/04/2022 Numero di repertorio 1182 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RIMINI Sede RIMINI.

A favore di [REDACTED] Sede ROMA Codice fiscale [REDACTED]
 (Richiedente: [REDACTED] PER [REDACTED] VIA [REDACTED]
 [REDACTED] ROMA), contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] a
 RIMINI Codice fiscale [REDACTED].
 Grava su Santarcangelo di Romagna Foglio 15 Particella 568 Particella 569
 Particella 570.

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 € 800,00 (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 Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 10/06/2022. 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 03/06/2022 al 04/08/2023 non risultano intervenute ulteriori formalità che abbiano avuto interesse sulle unità immobiliari in oggetto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

seppure l'edificio costruito sui terreni oggetto di pignoramento non sia stato inserito in mappa e non sia stato denunciato al Catasto Fabbricati, la stima del valore dei terreni stessi non può prescindere dal valore attribuibile all'edificio, il quale risulta supportato da titoli edilizi che ne hanno consentito la realizzazione.

Durante il sopralluogo sono stati confrontati gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi con le misure rilevate in situ; l'esame ha permesso di appurare che vi sono alcune difformità tra lo stato di fatto riscontrato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio. Tali difformità consistono in:

- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle pareti (tamponamenti) esterne perimetrali;*
- *misure e posizionamento differenti, tra quelli rilevati in situ e quelli indicati e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte e finestre) nelle pareti (tamponamenti) perimetrali;*
- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle partizioni (tramezzature divisorie dei vani) interne;*
- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte) nelle tramezzature divisorie dei vani interni;*
- *omessa realizzazione delle pareti divisorie interne nel piano interrato;*
- *omessa realizzazione della scala esterna (in corrispondenza dello spazio di manovra in fondo alla rampa carrabile) di collegamento tra piano interrato e piano terra;*

- omessa realizzazione della scala interna di collegamento tra piano interrato e piano terra;
- su parte del terreno oggetto di pignoramento (particelle 569 e 570) insiste una porzione di manufatto prefabbricato in legno non supportato dal necessario titolo edilizio e, quindi, da rimuovere.

Come sopra riportato, sono state riscontrate discrepanze tra le misure dello stato di fatto rispetto e quelle indicate nei titoli edilizi; alcune di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive, altre hanno rilevanza sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato: poiché l'edificio risulta nello stato di "grezzo avanzato" (la copertura è completata, i tamponamenti sono intonacati al civile, i solai interni e le pareti divisorie sono prive di intonaco, mancano i sottofondi, mancano i massetti, mancano i pavimenti, mancano gli impianti, mancano gli infissi, mancano i serramenti esterni ed interni), le difformità riscontrate e sopra elencate potranno essere emendate presentando un progetto (s.c.i.a.) di completamento per ultimare la costruzione. Dei costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, ovvero per il completamento delle pratiche amministrative, si è tenuto conto apportando una riduzione al valore unitario così come indicato al paragrafo 8.1.

4.3.2. Conformità catastale:

gli immobili pignorati ("aree urbane senza fabbricati site ...") risultano censiti al catasto fabbricati (particelle 568 e 569) quali aree urbane, mentre la particella 570 è censita al catasto terreni quale seminativo; non risultano, pertanto, planimetrie in atti.

Sui terreni sottoposti alla presente Procedura Esecutiva è presente un fabbricato residenziale di recente edificazione non denunciato a Catasto: quindi, per procedere all'alienazione del compendio immobiliare in oggetto è necessario provvedere all'aggiornamento catastale mediante inserimento in mappa del fabbricato al Catasto Terreni e alla denuncia al Catasto Fabbricati (pratica DOCFA) con attribuzione della categoria catastale F3 "fabbricati in corso di costruzione".

I costi previsti per le operazioni di aggiornamento catastale ammontano a € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00), oltre agli oneri di Legge (IVA al 22% e Cassa di Previdenza al 5%) e ai diritti di presentazione (circa € 160,00).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Si precisa che il fabbricato realizzato sui terreni in oggetto è stato edificato in virtù di un progetto di ampliamento di un fabbricato esistente, dal quale non risulta separato: attualmente non esiste una recinzione che divida le corti di pertinenza dei due corpi di fabbrica.

Inoltre, si fa presente che l'unità strutturale che costituisce l'edificio oggetto di perizia comprende anche due garage ad esso aderenti e di altra Proprietà: ciò

implica che il progetto (architettonico e strutturale) di completamento dovrà essere presentato unitamente alla Proprietà confinante. Infine, si evidenzia che su parte del terreno oggetto di pignoramento (particelle 569 e 570) insiste una porzione di manufatto prefabbricato in legno non supportato dal necessario titolo edilizio e, quindi, da rimuovere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà del compendio immobiliare risulta nella titolarità di:

- [REDACTED], nata a Rimini (FO) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- la quota pari a 4/9 di piena proprietà, degli immobili Santarcangelo di Romagna Foglio 15 Particella 568 Particella 569 Particella 570, è pervenuta per atto di compravendita del 12/01/2006 Numero di repertorio 31666/9930 Notaio NICOLETTI GIOVANNA Sede RIMINI trascritto il 17/01/2006 nn. 900/539 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a RIMINI Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a RIMINI Codice fiscale [REDACTED]
- la quota pari a 5/9 di piena proprietà, [REDACTED], la quota pari a 2/9 di piena proprietà, [REDACTED], la quota pari a 2/9 di piena proprietà bene personale, degli immobili Santarcangelo di Romagna Foglio 15 Particella 568 Particella 569 Particella 570, è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/01/2006 Numero di repertorio 31666/9930 Notaio NICOLETTI GIOVANNA Sede RIMINI trascritto il 17/01/2006 nn. 899/538 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (FC) Codice fiscale [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (RN) Codice fiscale [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di nuda proprietà ciascuno, [REDACTED] nato a Coriano [REDACTED], [REDACTED] nata in Repubblica di San Marino il [REDACTED], la quota pari a 1/2 di usufrutto ciascuno, degli immobili che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 22/02/1982 Numero di repertorio 157659/17208 Notaio RICCI ALBERTO di Rimini, trascritto il 23/03/1982 nn. 2059/1691 da potere di [REDACTED] nato a Sant'Arcangelo di Romagna il [REDACTED], [REDACTED] nata a Sant'Arcangelo di Romagna il [REDACTED].

N.B.: riunione di usufrutto avvenuta in data 14/05/1998 in seguito alla morte di [REDACTED] e in data 22/10/2003 in seguito alla morte di [REDACTED].

I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 10/06/2022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato che insiste sui terreni assoggettati a pignoramento è stato edificato e ha subito modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi.

- **Concessione Edilizia n. 94 prot. n. 06629 del 29/06/1982:** pratica edilizia n. 164 del 1982 per la realizzazione della recinzione.
- **Permesso di Costruire n. 58 prot. n. 2120/4/PC/2004 del 10/09/2004:** ampliamento di fabbricato residenziale con demolizione di fabbricati esistenti, costruzione di passo carraio.
- **Pratica Sismica prot. n. 38/ST/2005 del 27/04/2005:** progetto strutturale per la nuova costruzione di ampliamento di fabbricato residenziale (la pratica risulta ancora aperta e l'edificio è privo del collaudo statico).
- **Denuncia di Inizio Attività pratica n. 43/DA/2006 prot. n. 3327 del 17/02/2006:** variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 58 del 10/09/2004.

Per completezza si riportano di seguito le pratiche edilizie riscontrate in relazione al fabbricato originario, di cui l'edificio oggetto di perizia costituisce ampliamento.

- **Autorizzazione Edilizia n. 86 prot. n. 12524 del 23/09/1993:** opere di manutenzione straordinaria consistenti nella costruzione di pensilina in legno.
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 2183 del 07/03/1997:** cambio di destinazione d'uso, in porzione di fabbricato residenziale, ad appartamento allo stato grezzo.
- **Concessione Edilizia n. 84 prot. n. 19667/134/PE/2001 del 25/06/2002:** completamento di porzione di fabbricato di civile abitazione.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1398/14/DA/2004 del 03/02/2004:** variante inessenziale alla Concessione Edilizia n. 84 del 25/06/2002.

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

Il compendio immobiliare (Lotto 1) in oggetto è costituito da aree urbane ubicate in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), località Canonica, in Via Canonica angolo Via Rastellino; trattasi di tre particelle di terreno pianeggiante, all'interno di un piccolo centro abitato in prossimità della località Canonica, racchiuse tra la Via Canonica e la Via Rastellino.

Seppure l'atto di pignoramento indichi esplicitamente quali beni da assoggettare ad esproprio "*aree urbane senza fabbricati site ...*", sui terreni sottoposti alla presente Procedura Esecutiva è presente un fabbricato residenziale di recente edificazione.

L'edificio è di tipologia "casa isolata unifamiliare" e risulta dotato di un cortile di pertinenza costituito dai terreni assoggettati ad esproprio; l'unità strutturale che costituisce l'edificio comprende anche due garage ad esso aderenti (lato Nord) e di altra Proprietà: attualmente non esiste una recinzione di separazione tra il cortile di pertinenza e quello di altra Proprietà.

Il fabbricato, attualmente allo stato di "grezzo avanzato", ha pianta articolata e si sviluppa su due livelli (piano interrato e piano terra) ai quali si aggiunge un sottotetto di limitata altezza interna; la struttura è del tipo a telai con elementi principali (pilastri, pareti e travi) di conglomerato cementizio armato e solai (di piano e di copertura) in latero-cemento.

Dal punto di vista di distribuzione degli ambienti, secondo quanto indicato nel progetto approvato, l'edificio risulta così composto:

- PIANO INTERRATO: garage (con bocche di lupo in pvc), rampa carrabile e spazio di manovra.
- PIANO TERRA: porticati e marciapiedi esterni, ingresso su soggiorno / pranzo cucina abitabile, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, oltre ai corridoi di disimpegno.

Il fabbricato si sviluppa per una superficie commerciale equivalente lorda complessiva pari a circa mq. 189.

L'edificio di cui fa parte il Lotto in oggetto è stato realizzato a metà degli anni 2000.

Il fabbricato, costruito secondo i criteri di edilizia residenziale dell'epoca, riflette il livello di conoscenze e le tecnologie edili del periodo di costruzione: lo stato di manutenzione generale e di conservazione dei materiali risultano discreti. Gli spazi e la disposizione degli ambienti risultano coerenti con l'anno di costruzione del fabbricato e sono funzionali ad un utilizzo continuativo dell'unità immobiliare abitativa.

Al momento dei sopralluoghi il manufatto si presenta allo stato di "grezzo avanzato"; pertanto, al fine di rendere fruibile e commerciabile il fabbricato (Lotto 1), è necessario provvedere a:

- rimuovere il manufatto prefabbricato in legno, non supportato dal necessario titolo edilizio, che insiste su parte (particelle 569 e 570) dei terreni in oggetto;
- presentare il progetto di completamento presso l'Ufficio competente del Comune di Santarcangelo di Romagna;
- realizzare le opere necessarie all'ultimazione del fabbricato, tra cui i pacchetti di finitura dei solai (sottofondi, massetti e pavimenti), gli intonaci sulle pareti interne e all'intradosso dei solai, gli impianti e gli infissi;
- portare a conclusione la pratica sismica con l'espletamento delle operazioni di collaudo statico;
- richiedere ed effettuare gli allacci delle utenze (acqua, gas, corrente elettrica e impianto fognario);
- provvedere all'aggiornamento catastale mediante inserimento in mappa del fabbricato e denuncia del medesimo (procedura DOCFA) al Catasto Fabbricati;
- presentare la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA) presso l'Ufficio competente del Comune di Santarcangelo di Romagna.

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 che possano palesare lavorazioni edili di finitura non eseguite a regola d'arte;
- non si sono riscontrati vizi e/o ammaloramenti che richiedano interventi oltre alle inevitabili opere di manutenzione e di completamento.

Destinazione urbanistica:

A) Nel vigente Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 21/07/2010 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 119 del 15/09/2010; Variante al P.S.C. approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 09/05/2012 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012; Variante specifica al P.S.C. approvata con Delibera di C.C. n. 9 del 26/02/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 73 del 17/03/2021.

Le particelle contraddistinte dal foglio 15 mappali nn. 568-569-570 ricadono in "Territorio urbanizzato - TU" (Art. 33 delle norme); "Ambiti Urbani Consolidati - AUC (Artt. 45, 46 e 47 delle norme)"; "Aree di ricarica indiretta della falda - ARI" (Art. 14.4 delle norme) e in "Potenzialità archeologiche - bassa" (Art. 30, comma 8 delle norme).

B) Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 09/05/2012 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012; Variante 2 al R.U.E. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22/12/2016 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 17 del 25/01/2017. Variante Specifica n. 2 al RUE approvata con D.C.C. n. 4 del 01/02/2019 in vigore a seguito della pubblicazione sul BUR n. 51 del 20/02/2019.

Varianti Specifiche n. 3 al RUE approvata con Delibera di C.C. n. 58 del 30/09/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 307 del 27/10/2021.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Dott. Vittorio Betti

8/13

Le particelle contraddistinte dal foglio 15 mappali nn. 568-569-570 ricadono nel "Territorio urbanizzato - TU" e in particolare in "Ambiti Urbani Consolidati 7.A dei nuclei minori - AUC 7.A" (Artt. 19 e 20bis delle norme).

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage e locali di servizio	Sup. reale lorda	72,19	0,50	36,10
Locali di abitazione	Sup. reale lorda	144,54	1,00	144,54
Porticati	Sup. reale lorda	22,66	0,35	7,93
	Sup. reale lorda	239,39		188,57

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* struttura intelaiata con travi e pilastri di conglomerato cementizio armato; condizioni: buone.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.
- *Copertura* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni:* non presenti.
- *Infissi interni (porte):* non presenti.
- *Infissi esterni (finestre):* non presenti.
- *Ascensore:* non presente.

Impianti:

- *Gas:* non presente.
- *Elettrico:* non presente.
- *Idrico:* non presente.
- *Termico:* non presente.

Specifiche:

- *Abitazione:* in condizioni di "grezzo avanzato", da ultimare a seguito di presentazione di titolo edilizio di completamento.
- *Cortile esterno:* in affaccio su strada a media intensità di traffico, con presenza di manufatto in legno (sprovvisto di titoli edilizi) da rimuovere.

Accessori:

Il compendio immobiliare è completato dai diritti sulla corte esclusiva; è stata approfondita la ricerca catastale, mediante specifico accesso agli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Rimini, che ha permesso di verificare che gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati (particelle 568 e 569) quali aree urbane, mentre la particella 570 è censita al catasto terreni quale seminativo; non risultano pertanto planimetrie in atti, come da documentazione catastale in allegato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Seppure l'atto di pignoramento indichi esplicitamente quali beni da assoggettare ad esproprio "*aree urbane senza fabbricati site ...*", sui terreni sottoposti alla presente

Procedura Esecutiva è presente un fabbricato residenziale di recente edificazione; pertanto, il valore di stima da attribuire al compendio immobiliare assoggettato a pignoramento non può prescindere dal valore di mercato dell'edificio.

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 2020 (in aggiornamento agli EVS 2016), detti anche "The Blue Book", redatti da TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

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 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, 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.

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

Inoltre sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza, lo stato di conservazione, la conformità edilizia e catastale.

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.

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.

Per la formulazione del giudizio di stima si procede alla determinazione del valore di trasformazione come di seguito meglio specificato; i valori dedotti con il procedimento di cui sopra sono stati confrontati con quelli desumibili da procedimenti sintetici.

Sulla base delle informazioni assunte, per edifici di abitazione con caratteristiche e qualità delle finiture ordinarie si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 2.050 a 2.450 €/mq., con punte possibili di 2.750 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

In particolare, per un edificio residenziale completo e abitabile ubicato nel forese di Santarcangelo di Romagna, tenendo conto di un livello medio delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 2.250 a 2.350 €/mq. (valore medio 2.300 €/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 significativo, 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; tali coefficienti sono stati, quindi, applicati alle superficie come desunte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per l'edificio di civile abitazione completato e provvisto di agibilità/abitabilità, un valore di mercato unitario pari a 2.300 €/mq.: **questo relativamente ad un immobile finito e pronto ad essere immesso sul mercato.**

Ai fini della valutazione del valore di trasformazione occorre tenere conto, in riduzione al valore sopra riportato, di tutti i costi da sostenere per il completamento e l'ultimazione dell'immobile; pertanto, si dovrà tener conto dei costi per la realizzazione delle finiture, degli apparati impiantistici e per la posa degli infissi: oltre agli oneri di costruzione veri e propri, devono essere contemplati anche le spese tecniche (per il progetto di completamento e per l'aggiornamento catastale), i contributi e le spese generali. La determinazione di tali spese non è scevra da incertezze ed è stata stimata in relazione a finiture e dotazioni di media qualità, in riferimento ai prezzi medi praticati dalle imprese del settore operanti in zona.

Nello specifico, il costo per il completamento dell'immobile (tenendo conto degli oneri sopra richiamati) può essere stimato in 975,00 €/mq.

Pertanto, il valore unitario di riferimento per la stima del valore di mercato dell'immobile è pari a € 2.300,00 - € 975,00 = 1.325,00 €/mq.

Tale valore deve tenere conto del tempo di attuazione dell'intervento di completamento; in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e ai tempi per il rilascio dei necessari titoli edilizi, si prevede un tempo medio di attuazione stimato in due anni: adottando un saggio di attualizzazione del 4,25%, si giunge a considerare un

valore unitario (attualizzato ad oggi) per l'immobile pari a €/mq. $1.325,00/(1+r)^2 \approx$ €/mq. 1.219,17 (per metro quadrato di superficie commerciale).

La commerciabilità dell'immobile, oltre che dal perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, è **limitata dalle seguenti condizioni peculiari:**

- occorre provvedere alla rimozione del manufatto prefabbricato in legno non supportato dal necessario titolo edilizio;
- prima di poter fruire del fabbricato occorre presentare il progetto (architettonico e strutturale) di completamento unitamente alla Proprietà confinante;
- è necessario provvedere al completamento delle opere edili;
- occorre provvedere all'aggiornamento catastale;
- è necessario dotare l'immobile del certificato di agibilità, portando a termine l'iter amministrativo delle pratiche edilizie.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione economica

A. Compendio immobiliare di terreni e soprastante edificio residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage e locali di servizio	36,10	1.219,17 €	44.012,04 €
Locali di abitazione	144,54	1.219,17 €	176.218,83 €
Porticati	7,93	1.219,17 €	9.668,02 €
	188,57		229.898,89 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Compendio immobiliare di terreni e soprastante edificio residenziale	188,57	€ 229.898,89	€ 229.898,89
	Sommano			€ 229.898,89

8.4. 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.):

€ 22.989,89

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Dott. Vittorio Betti

12/13

ASTE
GIUDIZIARIE

- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e relative spese tecniche presunte, nonché suscettibili di variazione, delle quali si è tenuto conto in riduzione del valore unitario (si rimanda al § 4.3.1 e § 8.1): //

- Spese di regolarizzazione e aggiornamento catastale (si rimanda al § 4.3.2): //

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (si rimanda al § 4.2.4): //

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

ASTE
GIUDIZIARIE

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

€ 206.909,00

- Valore della quota di diritto (piena proprietà in ragione di 1/1) del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 206.909,00

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ELENCO ALLEGATI

Allegato A - Documentazione catastale e titoli di provenienza.

Allegato B - Rilievo fotografico.

Allegato C - Accertamenti ipotecari.

Allegato D - Documentazione edilizia.

Allegato E - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e strumentazione urbanistica – Certificato di Destinazione Urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE