

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

[REDACTED]
(procuratrice speciale di [REDACTED])

contro

N. 30/2022 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

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

Beni in Bellaria Igea Marina (RN), Via Petronio n. 12**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di piena proprietà per la quota di 9/12 di compendio immobiliare costituito da un'unità residenziale (piano terra) ad uso civile abitazione e dalla comproprietà pro-quota di parti e servizi (beni comuni non censibili) dell'intero stabile, a norma di legge, facenti parte di un edificio residenziale ubicato in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), località Igea Marina, in Via Petronio n. 12.

Il compendio immobiliare di interesse fa parte integrante di un edificio isolato, in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale (negozi) ubicato in prossimità del centro turistico di Igea Marina, tra la costa del Mare Adriatico e l'asse ferroviario della linea Rimini Ravenna; il fabbricato, nel suo complesso, ha pianta rettangolare e si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto di limitata altezza interna.

L'accesso all'appartamento avviene dal portone (comune ad altre due unità immobiliari) di piano terra, affacciato su Via Petronio, che consente di accedere al vano scala comune; sul lato opposto di tale strada pubblica, di fronte al fabbricato di che trattasi, è ubicato un parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra dell'edificio residenziale, è catastalmente composta da pranzo-cucinotto, una camera, un bagno, un guardaroba e un corridoio di disimpegno; il Lotto di interesse è completato dai diritti sulle parti comuni.

Il compendio immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva pari a circa mq. 56.

Il compendio immobiliare è identificato al catasto del comune di Bellaria Igea Marina:

- Catasto Fabbricati: foglio 12 mapp. 429, sub. 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita: € 193,67. Intestato a:

- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 9/12;
- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 3/12.

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 sostanzialmente adeguate allo stato di fatto dei beni a meno di modeste incongruenze (dimensioni delle aperture, non corrispondenza del posizionamento di alcune delle stesse, differenze non significative di alcune dimensioni dei vani) che, comunque, non concorrono a modificare la rendita catastale.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattasi di persona fisica:

- [REDACTED], nato a San Mauro Pascoli (FO) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], risulta residente nel Comune di Bellaria Igea Marina (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], interno [REDACTED].

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pergola (PS) risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] nata a Pergola (PS) il [REDACTED]; con dichiarazione resa all'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

2/12

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona posta nel centro abitato di Igea Marina, in area urbanizzata a destinazione prevalentemente turistico / residenziale e in prossimità della spiaggia.

Servizi della zona:

la zona, non molto distante dal centro di Bellaria, è dotata di tutti i servizi di quartiere; è provvista di 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 - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Romagnola, la Repubblica di San Marino, colline dell'entroterra riminese.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (9), aeroporto (20), autobus (0,2), ferrovia (0,5), porto (1,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'abitazione (piano terra) era inutilizzata.

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, riscontrata con mail del 07/02/2023, conferma l'assenza di contratti di locazione 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: 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:*

Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 9 dicembre 2016 ai n.ri 16680/3073 per la somma complessiva di Euro 600.000,00 (seicentomila e zero centesimi), pari al capitale, contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Savignano sul Rubicone (FC), Codice Fiscale [REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in Riccione (RN) viale [REDACTED] n. [REDACTED] (presso l'avvocato [REDACTED]), gravante il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 7/12 (sette dodicesimi), ed il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 2/12 (due dodicesimi), degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 29 novembre 2016 n.2.014/2016 di repertorio Tribunale di Forlì.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento trascritto a Rimini in data 15 marzo 2022 ai n.ri 3798/2495 contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

3/12

[REDACTED]", con sede in Milano, Codice Fiscale [REDACTED], gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 9/12 (nove dodicesimi), degli immobili in oggetto.

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 [REDACTED] di Villa Carcina (BS) in data 25/03/2022. 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 24/03/2022 al 29/03/2022 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:*

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 alcune difformità tra lo stato di fatto riscontrato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

In particolare, in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra le misure (dei vani interni) desumibili e/o indicate negli elaborati allegati ai titoli edilizi e quelle rilevate in situ, in particolare sono state riscontrate:

- *lievi modifiche delle partizioni interne (tramezzature) e della posizione relativa delle porte interne;*
- *difformità, di modeste dimensioni, della misura e del posizionamento di alcune delle aperture (finestre) presenti nelle pareti perimetrali;*
- *la scala comune di accesso al piano di interesse si presenta con una conformazione plano-altimetrica diversa da come rappresentata negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e non rispetta gli attuali requisiti minimi;*
- *modeste incongruenze dell'altezza d'interpiano;*
- *lievi modifiche delle dimensioni del costruito rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.*

Sono presenti, altresì, anomalie nelle misure dello stato di fatto rispetto a quelle indicate nei titoli edilizi: buona parte di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive.

A seguito del confronto con i Tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Bellaria Igea Marina è emerso che, ai fini della legittimazione delle difformità in essere per ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistico-edilizia, sarà necessario procedere all'iter di richiesta per la sanatoria edilizia e/o mediante una presa d'atto (ai sensi e per gli effetti dell'Art. 19 L.R. 23 del 21 ottobre 2004) dello stato di fatto da parte di Tecnico abilitato e incaricato dal Richiedente avente titolo; la valutazione dei relativi costi risulta incerta e

non è scevra da incertezze: al momento del colloquio con i Tecnici del comune di Bellaria Igea Marina è ipotizzabile una spesa complessiva che ammonta a circa €3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

Si specifica, inoltre, che la verifica della conformità urbanistica si limita alle unità immobiliari oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi: sarà cura dell'Aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

4.3.2. Conformità catastale:

le planimetrie catastali risultano sostanzialmente allineate alla situazione riscontrata in sito; le lievi modifiche riscontrate nella rappresentazione grafica non inducono una variazione alla rendita catastale dell'immobile.

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile. Seppure non sia stato costituito il condominio, la Proprietà partecipa alle spese determinate dall'unico contatore (di approvvigionamento di acqua, energia elettrica e gas) in comune con tutte le altre unità immobiliari (ad esclusione del negozio/gelateria) dell'edificio e dalla pulizia dell'impianto fognario comune:

€ 950,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà del compendio immobiliare risulta nella titolarità di:

- [REDACTED], nata a San Mauro Pascoli (FO) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per i diritti pari ad 3/12 di piena proprietà;
- [REDACTED], nato a San Mauro Pascoli (FO) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per i diritti pari ad 9/12 di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- il diritto di nuda proprietà, in ragione della quota indivisa di 2/12 (due dodicesimi), gravato dal diritto di usufrutto vitalizio a favore della signora [REDACTED], nata a San Mauro Pascoli (FC) il [REDACTED], ed il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 4/12 (quattro dodicesimi), degli immobili in oggetto era di titolarità dei signori [REDACTED] e [REDACTED],

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

5/12

in parti uguali, in dipendenza di successione ex lege in morte del signor [REDACTED], nato a San Mauro Pascoli (FC) il [REDACTED], apertasi in data 1 maggio 1974 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Rimini al n.56 vol.275 e trascritta a Rimini il 9 gennaio 1975 ai n.ri 131/114);

- il diritto di nuda proprietà, in ragione della residua quota indivisa di 6/12 (sei dodicesimi), gravato dal diritto di usufrutto vitalizio a favore della predetta signora [REDACTED], degli immobili in oggetto era di titolarità del predetto signor [REDACTED], in forza di atto di donazione e vendita in data 5 ottobre 1984 n.16.570/1.914 di repertorio Notaio [REDACTED] di Rimini, trascritto a Rimini il 17 ottobre 1984 ai n.ri 7815/5897;
- per effetto della morte della predetta signora [REDACTED], deceduta in data 11 maggio 2020, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto in ragione della quota indivisa alla medesima spettante.

6.2.Precedenti proprietari:

Non vi sono ulteriori titoli di provenienza antecedenti il ventennio.

N.B. I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Villa Carcina (BS) in data 25/03/2022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato e ha subito modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi.

- **Licenza di Costruzione n. 481 prot. n. 11038 del 03/01/1967:** “Progetto di casa di civile abitazione con annesso locale ad uso bar”;
- **Licenza di Costruzione n. 20 rilasciata in data 26/01/1968:** Annullata;
- **Decisione circa domanda di Costruzione n. 190 prot. n. 2619 del 03/04/1968:** “Variante per cambio d'intestazione e modifiche interne al progetto n. 481 del 1967”;
- **Concessione di Trasformazione Edilizia n. 104/82 prot. n. 4359/82 del 11/03/1982:** “Ampliamento di pensilina ad un fabbricato ad uso abitazione e negozi”;
- **Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 163/87 prot. n. 10283/87 del 21/02/1991:** “Parziale sanatoria ai sensi art. 13 L. 47/85 per modifiche interne, esterne e costruzione di copertura inclinata e variante in corso d'opera al prog. 104/82 per ampliamento di pensilina a fabbricato ad uso civile abitazione e negozi”;
- **Concessione n. 0000295/2001 anno 2001 prot. n. 25875 del 10/08/2001:** “Tamponamento di portico a porzione di edificio ad uso bar-gelateria”;
- **D.I.A. n. 207 del 15/05/2009:** “Realizzazione di opere interne in sanatoria, realizzazione di porta d'emergenza e di controsoffitto in cartongesso”;
- **Autorizzazione di abitabilità/usabilità n. 266 del 11/12/1968,** riferita al titolo n. 190 del 03/04/1968;
- **Conformità edilizia n. 82 prot. n. 2012 2067 del 23/01/2012,** riferita alla sola gelateria.

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

Il compendio immobiliare (Lotto 1) in oggetto è costituito da un'unità residenziale (piano terra) ad uso civile abitazione e dalla comproprietà pro-quota di parti e servizi (beni comuni non censibili) dell'intero stabile, a norma di legge, facenti parte di un edificio residenziale ubicato in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), località Igea Marina, in Via Caio Petronio n. 12.

Il compendio immobiliare di interesse fa parte integrante di un edificio isolato, in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale (negozi) ubicato in prossimità del centro turistico di Igea Marina, tra la costa del Mare Adriatico e l'asse ferroviario della linea Rimini Ravenna; il fabbricato, nel suo complesso, ha pianta rettangolare e si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo e sottotetto di limitata altezza interna.

L'accesso all'appartamento avviene dal portone (comune ad altre due unità immobiliari) di piano terra, affacciato su Via Petronio, che consente di accedere al vano scala comune; sul lato opposto di tale strada pubblica, di fronte al fabbricato di che trattasi, è ubicato un parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra dell'edificio residenziale, è catastalmente composta da pranzo-cucinotto, una camera, un bagno, un guardaroba e un corridoio di disimpegno; il Lotto di interesse è completato dai diritti sulle parti comuni.

Il compendio immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva pari a circa mq. 56.

L'edificio di cui fa parte il Lotto in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso; 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 sufficienti. Gli spazi e la disposizione degli ambienti risultano coerenti con l'anno di costruzione del fabbricato e sono funzionali ad un utilizzo continuativo (non necessariamente stagionale) dell'unità immobiliare abitativa.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presenta con finiture di mediocre qualità; non è riscontrabile la necessità di manutenzioni significative, anche se l'uso e la vetustà fanno ipotizzare l'eventualità di dover ricorrere ad un prossimo risanamento e rinnovamento generalizzato.

Dal punto di vista impiantistico occorre sottolineare quanto segue; **l'approvvigionamento idrico, del gas di rete, dell'energia elettrica e l'impianto di riscaldamento (con produzione di acqua calda sanitaria) non sono autonomi.** I contatori di derivazione risultano così suddivisi:

- per l'approvvigionamento idrico è presente n. 1 contatore per il negozio/gelateria e n. 1 contatore in comune a tutte le rimanenti unità immobiliari, comprese le parti comuni;
- per l'approvvigionamento del gas di rete è presente n. 1 contatore in comune a tutte le unità immobiliari (ad esclusione del negozio/gelateria che non necessita di gas), comprese le parti comuni;
- per l'approvvigionamento di energia elettrica è presente n. 1 contatore per il negozio/gelateria, n. 1 contatore in comune (a servizio dell'appartamento di piano terra, del sottotetto e del vano scale comune) e n. 1 contatore per tutte le rimanenti unità immobiliari e parti comuni.

Pertanto, **al fine di rendere l'appartamento (Lotto 1) completamente autonomo dal punto di vista impiantistico, è necessario provvedere ad un intervento di manutenzione straordinaria su tutti gli impianti e alla richiesta di nuove utenze per**

ottenere contatori indipendenti. Lo stesso dicasi per l'impianto fognario interno che, attualmente, risulta condiviso con le altre unità immobiliari dell'edificio e determina la relativa compartecipazione alle spese di gestione.

L'appartamento ha doppie finestre; quelle interne hanno infissi di legno e la superficie trasparente in vetro singolo, quelle esterne hanno infissi di alluminio anodizzato e la superficie trasparente in vetro singolo (con zanzariera): il sistema oscurante è costituito da serrande (con evidente stato di usura) di PVC. Le porte interne sono a battente in legno tamburato.

La pavimentazione è eterogenea nei materiali e nel tipo di posa; è realizzata con piastrelle di ceramica di varie dimensioni, fantasie e colori.

I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni di ghisa.

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 ordinaria necessarie a mantenere in efficienza l'immobile e i suoi impianti, fatto salvo quanto sopra precisato in merito alla promiscuità degli impianti stessi.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Variante 2021 adottata con delibera Consiglio Comunale n. 8 del 30/03/2021 ed approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 60 del 4/11/2021, il compendio immobiliare di interesse ricade in:

- Ambiti urbani consolidati AUC.Tm – Ambiti urbani della fascia a mare.

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di abitazione	Sup. reale lorda	56,28	1,00	56,28
	Sup. reale lorda	56,28		56,28

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: pareti di muratura portante in laterizio; condizioni: discrete.
- *Solai:* tipologia: struttura portante in latero-cemento; condizioni: discrete.
- *Copertura* tipologia: struttura portante in travi tipo “varese” e tavelloni di completamento in laterizio; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni:* piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
- *Infissi interni (porte):* a battente, in legno tamburato; condizioni: sufficienti.
- *Infissi esterni (finestre):* doppia finestra, con infisso di legno all'interno e di alluminio anodizzato all'esterno; condizioni: sufficienti.
- *Ascensore:* non presente.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

8/12

Impianti:

- *Gas:* tipologia: sottotraccia (collegato al contatore in comune con le altre unità immobiliari).
- *Elettrico:* tipologia: sottotraccia (collegato al contatore in comune con le altre unità immobiliari).
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia (collegato al contatore in comune con le altre unità immobiliari).
- *Termico:* tipologia: con caldaia a metano da rete di distribuzione; diffusori; termosifoni di ghisa.

Specifiche:

- *Abitazione piano terra:* finiture di mediocre qualità.
- *Scala comune:* priva degli attuali requisiti dimensionali minimi.

Accessori:

Il compendio immobiliare è completato dai diritti sulle parti comuni; 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. 10 – vano scale, sub. 11 – 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 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.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

9/12

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.

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.

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 è emerso che la tipologia dell'immobile oggetto di stima ha una limitata commerciabilità dovuta al perdurare della crisi del settore edile, nonché alla promiscuità degli impianti e delle parti comuni; va, tuttavia, sottolineato che la zona in cui si trova l'edificio (in prossimità della linea di costa) denota una certa appetibilità.

Sulla base delle informazioni assunte, per edifici di abitazione di tipo economico con caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima (in sufficienti condizioni manutentive) si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 1.800 a 2.100 €/mq., con punte possibili di 2.500 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

In particolare, per un edificio residenziale completo e abitabile ubicato in prossimità della linea di costa, tenendo conto di un livello medio - basso delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 1.850 a 1.950 €/mq. (valore medio 1.900 €/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 ed agibile, un valore di mercato unitario pari a 1.900 €/mq.

Nel caso in specie si deve tener conto (in riduzione del valore) di tutti i costi da sostenere **per ricondurre l'immobile alla condizione di funzionalità autonoma**; pertanto, al valore sopra indicato deve essere sottratto il costo presunto per le opere edili di adeguamento impiantistico e di finitura in genere.

La determinazione di tali spese non è scevra da incertezze ed è stata stimata in riferimento ai prezzi medi praticati dalle imprese del settore operanti in zona: nello specifico, tale costo può essere stimato in 150 €/mq.

Pertanto, il valore unitario di riferimento per la stima del valore di mercato dell'immobile d'interesse è pari a 1.900 €/mq. - 125 €/mq. = 1.775 €/mq.

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

- **il lotto d'interesse è costituito da una quota parte (9/12) della piena proprietà e, quindi, è difficilmente valorizzabile dal punto di vista economico in quanto non se ne può disporre in autonomia;**
- **necessità di realizzare opere edili per rendere autonomi gli impianti di approvvigionamento dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e quello fognario;**
- **è necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile, in accordo e unitamente ai Proprietari delle altre unità immobiliari dell'edificio a cui appartiene il Lotto di interesse;**
- **necessità di dotare l'immobile del certificato di agibilità, compiendo tutte le opere edili e le operazioni tecniche necessarie all'aggiornamento del certificato esistente.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bellaria – Igea Marina, 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

A. Compendio di immobili (appartamento, garage e deposito)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di abitazione (piano terra)	56,28	1.775,00 €	99.897,00 €
	56,28		99.897,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 9/12
A	Compendio immobiliare ad uso abitazione	56,28	€ 99.897,00	€ 74.922,75
	Sommano			€ 74.922,75

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

11/12

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.): € 7.492,28
- 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): //
- 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

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.907,30
- Valore della quota di diritto (piena proprietà in ragione di 9/12) del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 67.430,47

8.6. Giudizio di comoda divisibilità**COMODAMENTE DIVISIBILE**

Si rimanda all'allegato "G" in cui si riporta il progetto divisionale, in considerazione di tutto il compendio e di tutti i Lotti pignorati, così come indicato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni.

ELENCO ALLEGATI

- 1A - Documentazione catastale e titoli di provenienza.
- 1B - Rilievo fotografico.
- 1C - Accertamenti ipotecari.
- 1D - Documentazione edilizia.
- 1E - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e strumentazione urbanistica.
- 1F - Attestato di prestazione energetica.
- G - Progetto divisionale.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani

12/12