

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **00099/18**

Giudice Dr. ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Stefano Ripa

ELABORATO PERITALE

Technico incaricato: Geom. Luca Saccinto
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 1273
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 441
C.F. SCCLCU79C03H294T- P.Iva 03186480400

con studio in Rimini (Rimini) Via Daniele Manin n. 1

telefono: 0541371323

cellulare: 3471395501

fax: 0541371323

email: lucasaccinto@hotmail.com

**Beni in Bellaria – Igea Marina,
Via Giosuè Carducci n. 7
Lotto Unico**

PREMESSA

Con disposizione del G.E. del 02.02.2024, il sottoscritto veniva incarico di procedere all'aggiornamento di perizia di stima degli immobili oggetto della procedura R.G.E. 99-2018, depositata in data 14/09/2019.

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di proprietà di abitazione e n. 1 cantina site in Bellaria – Igea Marina (RN), Via Giosuè Carducci n. 7.

Abitazione situata al piano quarto composta da ingresso, tinello, cucinotto, ripostiglio, due camere, bagno e balcone.

Cantina al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 61,09**, oltre a mq. 10,23 di balcone.

La cantina sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 20,87.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 12 mappale 542 subalterno 25, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale 67 mq.; totale escluse le aree scoperte mq. 63, posto al piano 4, - rendita: €650,74.

Coerenze: Subalterno 26, parti comuni, salvo altri.

- fabbricati: foglio 12 mappale 542, subalterno 81, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale totale mq. 21, posto al piano S1, - rendita: € 74,37.

Coerenze: Subalterni 49-52, parti comuni, salvo altri.

Relativamente all'immobile di cui al sub. 25 (abitazione), l'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è stato redatto e registrato dallo scrivente in data 13.08.2019 con numero 01008-057551-2019 (v. allegato 5).

Per l'immobile di cui al subalterno 81 (cantina) non sussiste l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1.2 DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.

Quanto al quesito 1, alla verifica eseguita dall'Esperto, la documentazione ex Art. 567 C.p.c. è risultata completa ed idonea.

Tuttavia, si segnala che successivamente al deposito della suddetta documentazione è avvenuta la morte in data 09/12/2019 della sig.ra xxxxxx xxxxxx, proprietaria della quota di 1/3; non risulta al momento della redazione della perizia trascritta accettazione tacita di eredità e/o denuncia di successione riferita alla suddetta quota.

E' stata integrata inoltre dal sottoscritto con:

- Estratto di mappa, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni;
- Visura aggiornata presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni e iscrizioni.

Relativamente alla non corretta intestazione indicata in visura catastale, si rimanda a quanto indicato al successivo paragrafo 4.3.1.

Infine, relativamente alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, si segnala la presenza di atto di precisazione di tutti i condomini a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini in data 03.12.1986, Rep. 64185, trascritto a Rimini in data 08.01.1987 ai nn. 231/211; con il suddetto si precisava che i condomini "(...) del fabbricato "Nautic Haus", sito in Bellaria Igea Marina, alla Via Carducci n. 7 di Igea Marina, hanno dichiarato e riconosciuto che le parti comuni del fabbricato sono da sempre quelle che risultano dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", e non quelle risultanti dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B"; autorizzano pertanto il Signor

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

Direttore dell'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, esonerandolo da ogni responsabilità, a procedere alle variazioni denunciate con i Mod. 44 Prot. 22086/V, 22088/V e 22089/V in virtù delle quali le parti comuni sono identificate al Foglio 12, Particella 542/Sub. 73 e sub. 77 (...)".

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

L'esecutato risulta essere celibe; l'estratto di nascita è allegato al numero 5.

1.4 CODICE FISCALE DEL DEBITORE:

xxxxxx.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centrale. Immobile situato in prossimità del Porto Canale, a meno di 500 metri dalla spiaggia e a circa 1 km dal Palacongressi di Bellaria; zona con presenza di traffico moderato.

Caratteristiche zone limitrofe:

mista, residenziale e turistico-alberghiera.

Collegamenti pubblici:

Centri limitrofi: Rimini, Santarcangelo di Romagna. la zona è servita da autobus di linea. In prossimità è presente casello autostradale Rimini Nord (8 km circa), aeroporto di Rimini (21 km circa), stazione ferroviaria di Rimini (16 km circa).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx in qualità di comproprietario per la quota di 1/3, a firma di Tribunale di Rimini in data 02/05/2017 al n. 478/2017, trascritto a Rimini in data 15/06/2017 ai nn. 7750/1399.

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 53.675,13

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx in qualità di comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno, a firma di Tribunale di Forlì in data 18/08/2015 al n. 230, trascritto a Rimini in data 29/10/2019 ai nn. 2545.

importo ipoteca: € 45.000,00

importo capitale: € 28.133,70

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 09/04/2018 al n. 1236/2018 trascritto a Rimini in data 03/05/2018 al n. 5314/3458.

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx contro xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx in qualità di comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno, a firma di Tribunale di Rimini in data 19/06/2020 al n. 793, trascritto a Rimini in data 19/06/2020 al n. 4315.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Divisione giudiziale a favore di xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx, contro xxxxxx xxxxxx, xxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx a firma di Tribunale di Rimini in data 18/05/2020 Rep. 99/2018, trascritto a Rimini il 11/12/2020 reg. Part. 10396.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità **a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario** sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.176,00, di cui € 1.376,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre I.V.A. e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.376,00
Onorari	N° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
				€ 2.176,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 22/08/2024 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dal confronto tra l'elaborato grafico relativo al titolo abilitativo e lo stato di fatto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

- 1- Lievi modifiche dimensionali appartamento e relativo balcone;
- 2- Realizzazione, nei vani tinello e camera piccola dell'appartamento di armadio a muro sospeso nella porzione immediatamente soprastante le porte di accesso ai suddetti vani, di dimensioni circa ml. 0,67 x 0,98 x 0,97 nel vano tinello e di ml. 0,61 x 1,00 x 0,97 nel vano camera piccola, e conseguente altezza sottostante ai suddetti armadi di ml. 2,07 circa.

La difformità di cui al punto 1 rientra nelle tolleranze previste dall'art. 19 bis della L.R. 23-2004

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 2 andrà rimossa in quanto le altezze delle porzioni sottostanti i sopra citati armadi a muro non rispettano le altezze minime previste da D.M. 1975 in materia di requisiti igienico-sanitari.

Inoltre, non è presente la dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato sulla verifica dello stato di salubrità degli ambienti ed il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e degli impianti; tale dichiarazione è necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 35, comma 19 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alla presentazione della suddetta asseverazione corredata della eventuale documentazione accessoria che si rendesse necessaria, non essendo possibile fornire una valutazione precisa, degli stessi verrà tenuto conto nell'assunzione del prezzo unitario da applicare per la stima.

Vengono stimati i seguenti oneri:

Oneri per rimozione difformità: € 1.000,00.

Oneri totali: € 1.000,00.

La eventuale possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

La verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende la parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2 Conformità catastale:

Gli immobili risultano essere catastalmente conformi.

Come disposto dal G.E., le cantine ex subalterni 50-51 sono state oggetto di aggiornamento catastale in data 31.07.2024, che ha generato il subalterno 81.

L'intestazione indicata in visura catastale non è corretta, in quanto la quota di 1/3 risulta ancora essere intestata a xxxxxx xxxxxx deceduta il xx/xx/xxxx.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie condominiali annue di gestione dell'immobile:	€ 650,00
Spese straordinarie condominiale di gestione immobile scadute al momento della perizia:	€ 607,83
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.662,63

Si segnala che durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di tracce di condensa ed infiltrazioni d'acqua nella camera piccola, tra la parete ed il soffitto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx ed xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx (a seguito di morte di xxxxxx xxxxxx il xx/xx/xxxx) comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno dal 12/12/1991 alla data odierna in forza di successione in data 12/12/1991, come da Certificato di Denunciata successione Rep. 12/10044/2 trascritto a Rimini in data 24/01/2014 ai nn. 1193/901 e da Atto di accettazione tacita di eredità a firma di Notaio Guastamacchia Domenico in data 12/03/2002 rep. 174490 trascritto a Rimini in data 06/08/2020 reg. Part. 6306.

Relativamente alla quota di 1/3 di xxxxxx dall'aggiornamento catastale e ipotecario effettuato non risulta presentata dichiarazione di successione ed atto di accettazione di eredità.

Precedenti proprietari:

- xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx relativamente all'immobile di cui all'originario sub. 50 proprietario per 1/1 dal 22/10/1974 al 12/12/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ferri Giampaolo di Rimini in data 22/10/1974 Rep. 9536/6147 trascritto a Rimini in data 13/11/1974 ai nn. 6656/5700 e relativamente agli immobili di cui al sub. 25 e all'originario sub. 51 proprietario per 1/1 dal 04/12/1970 al 12/12/1991 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ricci Alberto di Rimini in data 04/12/1970 Rep. 72918/8279 trascritto a Rimini in data 02/01/1971 al n. 8.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Licenza Edilizia n. 564 del 27/02/1968 intestato a xxxxxx xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx per costruzione di edificio.

P.E. Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 2495/B del 30/06/1986 intestato a xxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx xxxxxx.

P.E. Denuncia di Inizio Attività 149/2003 del 07.04.2003 prot. 10463 del 08.04.2003 intestato a xxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx - xxxxxx (lavori manutenzione straordinaria parti comuni edificio).

P.E. Denuncia di Inizio Attività 139/2007 del 31.03.2007 prot. 8636 del 02.04.2007 intestato a xxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx - xxxxxx (lavori installazione nuovo impianto ascensore condominiale).

P.E. Denuncia di Inizio Attività 27/2014 del 16.01.2014 prot. 1521 intestato a xxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx - xxxxxx xxxxxx (lavori manutenzione straordinaria parti comuni).

P.E. Autorizzazione di Abitabilità 48 del 20.02.1970 intestata a xxxxxx xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx.

Descrizione **abitazione e cantina** di cui al punto **A**

Abitazione e cantina site in Bellaria - Igea Marina (Rn) Via Giosuè Carducci n. 7.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Strutturale Comune vigente approvato con delibera di C.C. n. 85 in data 25.10.2017, gli immobili sono situati in zona AUC.T, ambiti urbani consolidati della città turistica.

Nello strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con delibera di C.C. 85 in data 25.10.2017, gli immobili sono situati in zona AUCTi, ambiti della fascia intermedia (articolo 2.12).

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Sup. abitativa	Sup. reale lorda	61,09	1,00	61,09
Balcone	Sup. reale lorda	10,23	0,25	2,56
Cantina	Sup. reale lorda	20,87	0,40	8,35
TOTALE				72,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	materiale: cemento armato; condizioni: non verificabili.
Strutture verticali:	materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
Travi:	materiale: cemento armato; condizioni: discrete.
Solai:	tipologia: solaio in latero-cemento; condizioni: non verificabili.
Copertura:	tipologia: copertura a falde in latero-cemento; condizioni: non verificabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro doppio ad esclusione del cucinotto dove è presente un infisso in alluminio con vetro singolo. condizioni buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni discrete.
Pareti esterne:	tipologia: muratura in mattoni; intonaco di cemento, condizioni buone.
Pavim. esterna:	materiale: ceramica. condizioni: discrete.
Pavim. Interna:	materiale: ceramica e linoleum. condizioni: discrete.
Impianto elettrico:	sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
Impianto idrico:	sottotraccia; condizioni buone; conformità non verificabile.
Impianto riscaldamento:	tipologia: autonomo con caldaia a gas; sistema di emissione: termosifoni; conformità non verificabile.

La tabella che segue riassume in forma schematica la composizione analitica degli immobili.

	Sup. netta	Altezza	Esp	condizioni
Ingresso	7,28	Ml. 3,00	/	Sufficienti
Cucinotto	3,87	Ml. 3,00	S	Sufficienti
Tinello	11,99	Ml. 3,00	S-E	Sufficienti
Ripostiglio	1,87	Ml. 3,00	/	Sufficienti
Camera grande	12,75	Ml. 3,00	E	Sufficienti
Camera piccola	11,06	Ml. 3,00	E	Sufficienti
Bagno	3,10	Ml. 3,00	/	Sufficienti
Balcone	10,23	/	/	Sufficienti
Cantina (subb. 50-51)	18,24	Ml. 1,90	/	Sufficienti

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

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

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato della zona assumendo informazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, agenzie immobiliari della zona e consultando i valori OMI 2° semestre 2023 e del Borsino Immobiliare. Dall'indagine è scaturito che il mercato delle compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è in crescita sia come numero di compravendite che come prezzi di vendita.

Gli atti di compravendita recenti reperiti di immobili situati nella stessa zona, indicano prezzi unitari oscillanti tra € 2.560,00 ed € 2.900,00 al metroquadrato.

Nell'assunzione del prezzo unitario si è tenuto conto dei fattori che incidono negativamente sul valore dell'immobile, quali ad esempio la vetustà degli immobili, e dei fattori che incidono positivamente sul valore dell'immobile, quali ad esempio la posizione di piano.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerate le caratteristiche dei beni,

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

si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq. 2.700,00.

A titolo prudenziale, tenuto conto di quanto precedentemente evidenziato al paragrafo 4.3.1 (assenza dichiarazione asseverate per abitabilità ai sensi art. 35 L. 47/85) si applicherà una decurtazione al valore unitario pari al 5%, di conseguenza, verrà assunto per la stima un valore unitario di €/mq. 2.565,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie di intermediazione della zona, rapporto dell'OMI, quotazione Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup comm
Sup. abitativa	Sup. reale lorda	61,09	1,00	61,09
Balcone	Sup. reale lorda	10,23	0,25	2,56
Cantina (subb. 50-51)	Sup. reale lorda	20,87	0,40	8,35
TOTALE				72,00

ID. CORPO	SUP. CONV	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE LOTTO
Abitazione e cantine	Mq. 72,00	€/mq. 2.565,00	€ 184.680,00	1000/1000	€ 184.680,00
TOTALE LOTTO					€ 184.680,00

Valore intero: € 184.680,00.

Valore diritto e quota: € 61.560,00

8.4. Giudizio di comoda divisibilità.

L'immobile oggetto di stima non risulta essere comodamente divisibile.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di remissione in pristino

€ 1.000,00

Valore di stima netto

€ 183.680,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.)

€ 18.368,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 165.000,00

La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione edilizia;
5. documentazione varia.

Rimini, 30.10.2024

Il Perito
Geom. Luca Saccinto