



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

XX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. **000125/2023**



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

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Perazzini Giuseppe
iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.877
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PRZGPP62M13H294K- P.Iva 01952960407

con studio in Rimini (RN), via E. Rodriguez Senior n.3
cellulare: 3358357921
email: perazzinigiuseppe@libero.it pec: giuseppe.perazzini@geopec.it



Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

1/10



Beni in Bellaria Igea Marina (RN) Via Ravenna n.151/d
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale denominato “Il Planetario”, sito in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), Via Ravenna, 151/D e 153 angolo via San Mauro costituita da:
- un ufficio utilizzato impropriamente ad appartamento, posto al piano quarto composto catastalmente da n.2 disimpegni, uno studio (utilizzato come cucina), cucina – pranzo (utilizzato come camera da letto), un soggiorno, n.2 camere da letto, n.2 w.c. di cui uno con antibagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 125,00, oltre a un grande terrazzo di circa mq 125,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2230, subalterno 130, piano 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5 rendita catastale € 1.084,56;
 - un'autorimessa posta al piano S1 che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 16,80, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2230, subalterno 58, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita catastale € 71,06;
 - un'autorimessa posta al piano S1 che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 17,10, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2230, subalterno 59, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita catastale € 71,06;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, particella 2230 della superficie catastale di mq 4.194.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

Regime patrimoniale del debitore: il debitore risulta essere di stato libero (*certificato di stato libero all'Allegato 4*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

2/10

XX

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio, funzioni turistiche;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, turistiche;

Collegamenti pubblici: autobus (180 m), stazione ferroviaria (650 m), autostrada (6 Km), aeroporto (20 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla debitrice e nella disponibilità del suo compagno e due figli minori. (certificato dello stato di famiglia all'Allegato 4).

Ndr. Con riferimento alla presenza di eventuali contratti di locazione, si fa presente che lo Scrivente ha contattato i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, i quali hanno comunicato che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 19/02/2024, la ricerca ha dato esito negativo.

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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

- *Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta a Rimini, in data 25/01/2011, registro particolare 207, registro generale 1147; importo ipoteca: € 2.466.000,00; importo capitale: € 1.644.000,00.*

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Rimini, in data 10/10/2023, registro particolare 10810, registro generale 15353.*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nell'atto di provenienza le parti hanno fatto riferimento al regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, per una migliore identificazione grafica delle porzioni immobiliari compravendute, nonché delle parti in uso esclusivo e/o in proprietà e delle parti comuni, hanno fatto pieno ed espresso riferimento all'elaborato planimetrico nonché alla piantina planimetrica, per quanto attiene all'uso esclusivo, perpetuo e gratuito di un posto auto nella corte scoperta che la società venditrice si riserva, che risulta evidenziato con tratteggio obliquo e colorazione gialla ;precisandosi che tutte le spese di ordinaria e straordinaria*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

3/10

XX

manutenzione saranno ad esclusivo ed integrale carico del soggetto utilizzatore, impegnandosi inoltre a modificare le relative tabelle millesimali ove necessario. Le parti hanno preso atto e accettato:

- che alcune porzioni di corte sono state assegnate in uso esclusivo e/o in proprietà a porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato così come risultano evidenziate nel suddetto elaborato planimetrico e piantina catastale;

- che in relazione all'adiacente cabina Enel, sono state costituite tutte le necessarie e relative servitù.

Le parti hanno fatto riferimento a:

-servitù sopracitata;

-atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a favore del Comune di Bellaria Igea Marina, atto che comporta la cessione gratuita al Comune di Bellaria Igea Marina di una porzione di area di superficie mq 877, posta in angolo tra le vie Ravenna e via San Mauro e ora distinta al Catasto Terreni quale Ente Urbano al fg 7 part. 2229.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 729,00, di cui € 329,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.466.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

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

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 28/03/2024 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano quarto:

1. Diversa destinazione di utilizzo dell'immobile (urbanisticamente trattasi di ufficio, ma utilizzato come appartamento)
2. Lieve differenza nelle dimensioni di una parete nel disimpegno di ingresso e nella camera ad Est, non rientranti nelle tolleranze;

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

4.3.2. Conformità catastale:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

4/10

XX

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano quarto:

1. Ufficio accatastato come A/2 (appartamento).

Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile.

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

Le difformità elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.)* in sanatoria, per l'accoglimento della quale sarà necessario corrispondere un'oblazione al Comune pari ad € 1.000,00.

Le predette difformità andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), per la quale lo Scrivente inoltrerà formale richiesta di autorizzazione alla presentazione della stessa.

Si precisa che non risulta esserci una richiesta di agibilità, sarà necessario quindi fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche (C.I.L.A.):	€ 3.000,00
Spese tecniche (DOCFA)	€ 600,00
Oblazione:	€ 1.000,00
Richiesta del C.C.E.A.	€ 2.500,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 500,00
Oneri totali	€ 7.600,00

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La 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 alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

5/10

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- esercizio 01/03/2023-28/02/2024,

€ 10.632,38

- esercizio 01/03/2024-28/02/2025

€ 685,70

Ndr. Le spese fornite dall'amministratore di condominio sono contraddistinte da un carattere preventivo; pertanto, le stesse dovranno essere verificate a cura dell'acquirente, in sede di aggiudicazione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietaria dal 27/11/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Del Gaudio Antonio, repertorio 77125/23377, trascritto a Rimini, in data 04/12/2008, ai nn.19118/10642.

6.2 Precedenti proprietari:

La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietaria in data anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Concessione Edilizia n. 312/98 del 19/07/1999, protocollo n. 16491, per costruzione di edificio polifunzionale ad uso commerciale, uffici e artigianale con relativi alloggi;

Concessione Edilizia n. 562/99 del 30/03/2000, protocollo n. 9925, per progetto di variante a costruzione di edificio polifunzionale ad uso commerciale, uffici e artigianale con parziale cambio di destinazione d'uso;

Concessione Edilizia n. 599/2002 del 10/11/2003, protocollo n. 34901, per variante al progetto n.562/1999 per la costruzione di edificio polifunzionale ad uso commerciale ed uffici con parziale cambio di destinazione d'uso – intervento di tipo (N.C.2);

Richiesta del C.C.E.A. (Abitabilità) presentata in data 27/02/2009 (relativa alle autorimesse).

Ad oggi non risulta presentata la domanda di agibilità relativa all'immobile in oggetto.

Descrizione **ufficio e autorimesse** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Bellaria Igea Marina (RN), Via Ravenna, 151/D.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n.85 del 25/10/2017; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC.M,

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

6/10

definita come *Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali*, di cui all'art. 59 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n.60 del 04/11/2021; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC.MR.2, definita come *Ambiti urbanizzati di recupero e rigenerazione urbanistico - edilizia*, di cui all'art. 2.15 bis delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie commerciale	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
Superficie terrazzo fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Superficie terrazzo oltre a 25 mq	Sup. reale lorda	100,00	0,15	15,00
Autorimessa sub 58	Sup. reale lorda	16,80	0,50	8,40
Autorimessa sub 59	Sup. reale lorda	17,10	0,50	8,55
	Sup. reale lorda	283,90		164,45

Caratteristiche descrittive:

Infissi:

porte interne in legno tamburato impiallacciato, infissi esterni in alluminio e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico, portoncino blindato; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

piastrelle in grés porcellanato nella zona giorno e pavimento in legno nella zona notte; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne:

muratura in cemento armato con tamponatura in blocchi forati di laterizio, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

Impianto termico:

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

Nota:

Non è stata verificata la conformità degli impianti

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

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

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

7/10

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile.

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al P4	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Disimpegno Ingresso	9,91	2,75	O	Sufficiente
Studio	12,26	2,75	N	Sufficiente
Cucina pranzo	13,17	2,75	N	Sufficiente
Soggiorno	27,50	2,75	N/E	Sufficiente
Camera	16,83	2,75	E	Sufficiente
Disimpegno	3,42	2,75	-	Sufficiente
w.c.	5,98	2,75	S	Sufficiente
Camera	12,55	2,75	S	Sufficiente
Anti	2,11	2,75	-	Sufficiente
w.c.	4,12	2,75	S	Sufficiente
Terrazzo	116,75	-	N/E	Sufficiente
Totale sup. P4	224,60			Sufficiente

Garage al S1 sub 58	16,05	2,55		Sufficiente
Garage al S1 sub 59	15,93	2,55		Sufficiente
TOTALE	256,58			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Bellaria sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

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

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli uffici in zona periferica/zona a mare della statale adriatica e stadio per il Comune di Bellaria Igea Marina valori medi compresi tra 1.500,00 e 2.200,00 €/m².

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per gli uffici nella stessa zona valori medi compresi tra 1.275,00 e 1.940,00 €/m²;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

8/10

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P. 2023 indica per gli uffici in buono stato nella stessa zona valori medi compresi tra 900,00 e 1.000,00 €/m²;

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

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta, si assumerà per la stima il valore di **1.500,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Bellaria Igea Marina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* e F.I.A.I.P.

8.3. Valutazione corpi

A. Ufficio ed autorimesse

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale	125,00	€ 1.500,00	€ 187.500,00
Superficie terrazzo fino a 25 mq	7,50	€ 1.500,00	€ 11.250,00
Sup. terrazzo oltre a 25 mq	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
Autorimessa sub 58	8,40	€ 1.500,00	€ 12.600,00
Autorimessa sub 59	8,55	€ 1.500,00	€ 12.825,00
			€ 246.675,00

- Valore corpo:	€ 246.675,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 246.675,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 246.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ufficio ed autorimesse	-	€ 246.675,00	€ 246.675,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 24.667,50

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr. Ripa Stefano

Perito: Geom. Giuseppe Perazzini

9/10

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 222.000,00

La presente relazione si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);

Il perito

Geom. Giuseppe Perazzini
(documento firmato digitalmente)