



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:



.....
Contro



.....

N. Gen. Rep. **35/2023**



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avvocato Kristel Torri



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Ricchi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 721/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 612
C.F. RCCGRG70A26H294W - P.Iva 04344250404

con studio in Rimini (RN) Viale C. Zavagli n. 2
telefono: 054124581
email: gioricchi@libero.it



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

1/13



**Beni in Bellaria Igea Marina (Rimini) via Armando Gagliani n.3 – località
Bordonchio
Lotto Unico**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000** di fabbricato per attività artigianali sito nel comune di Bellaria – Igea Marina (RN) via Armando Gagliani n.3 – loc. Bordonchio.

Il fabbricato in oggetto è un fabbricato artigianale/produttivo composto da piano terra e primo, e insiste su un lotto di superficie catastale pari a mq 1.546.

Il fabbricato al piano terra è costituito da un vano artigianale a tutt'altezza della superficie di circa 500 mq, ingresso, uffici, servizi e spogliatoi più un poligono di tiro. Il piano primo (che sviluppa una superficie lorda di mq 212,68), accessibile con scala posta sul lato dell'ingresso, è ad uso uffici, servizi e inoltre è posizionato il vano tecnico con caldaia.

Negli uffici è presente un controsoffitto ispezionabile.

La struttura è di tipo prefabbricata in cemento armato precompresso. Le dimensioni in pianta sono pari a 37,75 x 18,00 ml. L'altezza all'intradosso del colmo è pari a 8,00 ml.

La costruzione risale agli inizi degli anni '90.

La parte esterna della copertura è formata da pannelli ondulati dei quali non si è potuto valutare la natura del materiale se composto di eternit o altro. La copertura non risulta accessibile. Dovranno eventualmente essere prelevati dei campioni e fatti analizzare e cura dell'aggiudicatario. All'interno del deposito è presente un soppalco non legittimo per deposito materiale. Inoltre sono presenti diverse scaffalature per deposito materiali.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 895**.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina:

- Fabbricato: intestato aper la quota di 1000/1000, foglio 14 mappale 67 sub -, categoria D/7, posto al piano T-1, rendita € 6.894,70.

Confini: Il lotto confina con la strada e altre proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

2/13

ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Non pertinente trattandosi di persona giuridica

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona artigianale periferica.

Caratteristiche zone
limitrofe: il centro di Igea Marina dista circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta occupato da terzi in forza di un contratto di affitti n. 5038 serie 3T stipulato in data 01/06/2022, registrato in data 20/06/2022 anteriore al pignoramento con validità fino al 31/05/2028, sottoscritto dalla soc. e dalla soc. automaticamente rinnovabile.

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:
Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di, contro, iscritto a Rimini in data 06/07/1995 ai nn Reg Part 1063 Reg Gen 6679.
Importo ipoteca: 413.165,52 €

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di contro, a firma del Notaio Menale Rosa in data 30/12/2011 ai nn. Rep. 208393/20018 iscritto a Rimini in data 03/01/2012 ai nn. Reg Part 15 Reg Gen 96.
Importo ipoteca: 1.600.000,00 €

Iscrizione volontaria di ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di contro a firma del Notaio Menale Rosa in data 03/07/1995 rep. 130718/9686, iscritto a Rimini in data 24/06/2015 ai nn Reg Part 1375 Reg Gen 7479



Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale a favore di contro, del 03/11/2022 rep. 642, iscritta a Rimini in data 07/11/2022 ai nn. Reg Part 2951 Reg Gen 17183.
Importo ipoteca: 56.232,14 €

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della sig.ra contro del 13/12/2022 rep. 250 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 16/12/2022 ai nn Reg. Part. 3314 Reg. Gen. 19659.
Importo ipoteca: 75.000,00 €

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della sig.ra contro del 13/12/2022 rep. 251 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 16/12/2022 ai nn Reg. Part. 3315 Reg. Gen. 19660.
Importo ipoteca: 32.000,00 €



Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di contro del 15/03/2023 rep. 2284/13723, iscritta a Rimini in data 16/03/2023 ai nn. Reg Part 513 Reg Gen 3943.
Importo ipoteca: 93.087,36 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di contro a firma di Tribunale di Rimini in data 02/03/2023 rep. n. 374/2023 trascritto a Rimini in data 16/03/2023 ai nn. reg. part. 2753 reg. gen. 3910.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi



Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.696,60, di cui € 2.096,60 per diritti e imposte e € 1.600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 (min. € 200)	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€ 413.165,52		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 1.600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca in rinnovazione			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca amministrativa	€ 56.232,14	€ 281,16	€ 94,00	€ 375,16
Ipoteca giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,00	€ 94,00	€ 469,00
Ipoteca giudiziale	€ 32.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca amministrativa	€ 93.087,36	€ 465,44	€ 94,00	€ 559,44
pignoramento rp 374			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.096,60
onorari	n° formalità	8	€ 200,00	€ 1.600,00
TOTALE GENERALE				€ 3.696,60

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 10/04/2024, è allegato al numero 3.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

5/13



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In ottemperanza a quanto indicato al punto 10 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue:

dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 30/04/2024 sono emerse le seguenti difformità:

Piano Terra:

- Realizzazione di pareti divisorie per creazione vano ad uso uffici e vano utilizzato come poligono di tiro,
- Realizzazione di porte tagliafuoco di accesso al magazzino dal vano scala e dallo spogliatoio,
- Realizzazione di porta e finestra interna nel vano ingresso per l'accesso al nuovo vano ad uso ufficio,
- Realizzazione di scala di accesso alla copertura dei servizi e spogliatoi utilizzata come deposito materiale,
- Diversa distanza dai confini rispetto al fronte e al retro del capannone.

Piano Primo:

- Lieve modifica ai divisori interni,
- Creazione di muro divisorio nel vano ad uso archivio (parte di questo vano non si è potuto rilevare in quanto non accessibile ma la consistenza è desumibile dagli elaborati e dalla misurazione dei vani adiacenti),
- Realizzazione del vano tecnico all'interno del ripostiglio,
- Diversa destinazione d'uso dei locali ad uso archivio e ripostiglio,
- Realizzazione di soppalco metallico nella zona del deposito artigianale accessibile da scala interna della superficie di circa mq 106.

In relazione alle difformità riscontrate lo scrivente, in base alle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che le lievi modifiche interne rientrano in parte nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis L.R. 23/04, mentre per quelle che non rientrano occorre presentare SCIA in sanatoria con oneri relativi all'oblazione non inferiori a € 2000,00 oltre a spese tecniche e oneri fiscali.

Gli uffici realizzati dal cambio di destinazione non legittima, non hanno illuminazione ed aerazioni dirette dall'esterno. Pertanto dovrà essere ripristinato l'uso conforme al progetto.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi



Per quanto concerne il soppalco al piano primo esso comporta un aumento di superficie utile. L'eventuale sanabilità va verificata calcolando la superficie complessiva dell'immobile rapportata all'indice di edificabilità dell'area.

Resta inteso che dal punto di vista strutturale non risulta conforme alle attuali norme tecniche delle costruzioni (NTC 2018). Vi è pertanto violazione sismica in quanto la struttura non è giunta rispetto alla struttura principale. Pertanto ai fini della stima non verrà computata la sua superficie.

La comparativa per la verifica dello stato legittimo e delle difformità è stata eseguita rispetto alla concessione in variante n. 296/1991.



A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

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.



4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate le medesime difformità precedentemente elencate.

Il Ctu segnala alla S.V. che per le modifiche interne la rendita non varia in modo sostanziale mentre il soppalco incide sulla rendita generale.

Pertanto si chiede di valutare l'eventuale accatastamento prima di procedere alla vendita dell'immobile distinto al Foglio 14, mapp. 67 del catasto urbano.

Per l'esecuzione delle predette operazioni catastali si prevede un costo di € 500.00 oltre Iva e oneri di legge e € 100,00 di spese per accatastamento.

Si richiede pertanto alla S.V. l'autorizzazione ad espletare il suddetto incarico.



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

7/13



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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, riferite al biennio antecedente il pignoramento: non c'è condominio

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietari per la quota di 1/1 in forza di atto di Compravendita a firma di Notaio Giuseppe Plescia del 07/11/1984 Rep. 6619/1840, trascritto a Rimini in data 23/11/1984 ai nn Reg. Part. 6462 Reg. Gen. 8596.

..... proprietari atto di mutamento di modifica dei patti sociali del 30/01/1997 numero 142668 di repertorio a firma del Notaio Rosa Menale, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rimini in data 07/02/1997 al n. 673/II, iscritto presso il registro delle Imprese della Romagna -Forlì-Cesena e Rimini in data 13/03/1997.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 12/91

Concessione Edilizia n. 12/91 del 13/05/1991, intestata a per costruzione di edificio adibito ad attività artigianali.

E successiva Variante a Concessione Edilizia n. 296/91 del 17/08/1994, intestata a

P.E. n. 551/2001

Concessione Edilizia n. 551/2001 del 22/01/2002, intestata a per costruzione di pensilina ma mai realizzata.

ABITABILITA'

Non presente

Descrizione fabbricato per attività artigianali di cui al punto A

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

8/13

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per attività artigianali sito a Bellaria Igea Marina (RN) località Bordonchio via Armando Gagliani n.3.

Destinazione urbanistica:

RUE adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 8/2021 del 30/03/2021, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 04/11/2021.

L'immobile è identificato nella zona APC.Se, Tav. 1 E, art. 2.19 c. 8.

composizione del bene	sup reale lorda	coeff	sup comm
Fabbricato artigianale	682,33+212,68	1	895,00
TOTALE	895,00		895,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: finestra a doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetro camera, protezione: veneziane interne, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: pannelli prefabbricati in c.a.p., condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento:

ubicazione: bagni, materiale: ceramica, condizioni: discrete.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione a gas: il riscaldamento avviene tramite una caldaia. condizioni: discrete. diffusori: ventilconvettori, condizioni: discrete. Non è presente la dichiarazione di conformità Ventilconvettori

Condizionamento:

Si precisa che alla presente relazione di stima verranno allegati **Attestati di Prestazione Energetica** del fabbricato codice 07239-285917-2022.

L'unità immobiliare risulta ricadere nella classe energetica "C"

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

9/13



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



A – Appartamento e Deposito:

locali al PT	sup netta	altezza	espos.	condizioni
INGRESSO	6,45	3,05	N-O	buone
DEPOSITO	517,25	8,00	N-S-O	buone
DIDIMPEGNO	5,21	3,05		buone
SPOGLIATOIO	10,71	3,05	S	buone
WC	2,64	3,05	S	buone
WC	2,32	3,05	S	buone
DOCCIA	1,90	3,05	S	buone
SALETTA	16,84	3,05	O	buone
UFFICI	45,49	3,05	N-O	buone
POLIGONO DI TIRO	28,24			
VANO SCALA	18,79			
locale al P1				
UFFICIO 1	28,79	2,70	N-O	buone
UFFICIO 2	17,16	2,70	N-O	buone
UFFICIO 3	23,00	2,70	N-O	buone
UFFICIO 4	22,75	2,70	O	buone
DISIMPEGNO	23,61	2,70		buone
VANO TECNICO	7,35	2,70	S-O	buone
ANTI	1,68	2,70		buone
WC 1	3,36	2,70	S-O	buone
WC 2	4,64	2,70	S-O	buone
UFFICIO 6	30,36	2,70		buone
UFFICIO 5	17,55	2,70		buone
ARCHIVIO	5,39	2,70		buone
RIP.	3,82	2,70		buone
TOTALE SUP.	845,30			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al numero 4.

Le fotografie sono allegate al termine della presente relazione.



Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

10/13

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



8.1. Criterio di Stima

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € **550,00** al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bellaria Igea Marina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Bellaria Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini., OMI.

8.3. Valutazione corpi**A. Fabbricato artigianale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

composizione del bene	sup comm.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato artigianale	895,00	550,00 €	492.250,00 €
TOTALE	895,00	550,00 €	492.250,00 €

- Valore corpo:	€ 492.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 492.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 492.250,00

Riepilogo:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato	895,00	€ 492.250,00	€ 492.250,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per mancata disponibilità immediata conseguente a contratto d'affitto con scadenza il 31/05/2028:

€ 49.225,00**Valore al netto del deprezzamento per affitto**€ **443.025,00****8.4. Adeguamenti e correzioni della stima****Valore al netto del deprezzamento**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 44.302,50

Valore finale di stima:

€ **398.722,50****8.5. Prezzo base d'asta del Corpo A.**

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **400.000,00**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

12/13



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia del Territorio
- ✓ N° 4 Documentazione Edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati – Visura Camerale
- ✓ N° 6 Altri allegati – Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati – Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati – Agenzia delle Entrate

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rimini, 15/05/2024

il perito

Ing. Giorgio Ricchi

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv. Kristel Torri

Perito: Ing. Giorgio Ricchi

13/13