
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

██

Contro

████████████████████

N. Gen. Rep. 00121/2020

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Dott. Michele Fesani

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Flavia Petitti
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 647
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini 71
C.F. PTTMFL78E47H294B*

*con studio in Rimini
cellulare: 393/5450746
email: mariaflavia.petitti@archiworldpec.it*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di garage ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato condominiale, sito nel Comune di Rimini (RN), in **Via Conti, n. 37**, il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 1 - Particella n. 4631 - Qualità E.U. di Mq. 2.164, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Gli immobili sono così composti:

- piano terra: garage per una superficie complessiva di Mq. 23,30 circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di Mq. **27,70** circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data **11/05/2023**.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- garage intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 - Foglio di mappa n. 1, Particella n. 4631, **Subalterno n. 26**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza Mq. 23, Piano T, Rendita Catastale €. 102,16.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano terra (garage): Foglio di mappa n. 1 - Particella n. 4631 - Subalterni nn. 85 B.C.N.C. (area di manovra) e 48 B.C.N.C. (rampa di accesso) e sub. 27 (proprietà privata altra ditta) salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 1 - Particella n.4631:
- Subalterno n. 85 (area di manovra), n 48 B.C.N.C. (rampa di accesso), 79, 80, 81, 84 come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentata in data 24/09/2008 - Prot. n. RN0135144

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2**

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 1 - Particella n. 4631 - Subalterni n. 26, elenco subalterni ed elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 25/05/2023 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezione ipotecaria intestata Tiberti Fabrizio, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore risulta di stato libero

Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e i certificati di residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia.

(ALLEGATO N. 5.1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (residenziale), traffico con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), supermercato (buono);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Rimini centro a Km. 16,6 e San Mauro Pascoli a Km. 2;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico;

Collegamenti pubblici (Km.): autobus a Km. 0,8, ferrovia (stazione di Bellaria) a Km. 1, aeroporto (Fellini di Rimini) a Km. 23; autostrada (casello Valle del Rubicone) a Km. 12

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 11/05/2023, l'immobile risultava occupato dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con durata 4 anni con decorrenza dal 01/04/2021 e scadenza 31/03/2025. Registrato in data 07/04/2021 n.2772 serie T.

Il canone concordato nel contratto è pari a € 3.600,00 annuali da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna dell'importo di € 300,00 entro i primi cinque giorni di ogni mese. Il canone si riferisce sia al sub 26 (garage) oggetto di stima che al sub.10 (appartamento) non oggetto di stima, valutando le rendite catastali attribuite, l'incidenza del canone relativo al garage è pari a € 60,00 mensili.

N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto. (ALLEGATO N. 5).

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**
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Bellaria-Igea Marina trascritto il 04/08/2005 al n. 7356 R.P 13720 R.G. portante l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione, il rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato da edificare e l'impegno di trasferire al Comune di Bellaria-Igea Marina le aree da destinare a parcheggio pubblico;

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Bellaria-Igea Marina, trascritto il 20/12/2007 n. 11952 di formalità, portante, il vincolo di destinazione d'uso di parte dell'area ad area privata aperta

al pubblico;

4.1.3. Altre limitazioni d'uso:

- In particolare costituiscono parti comuni (rampa di accesso e area di manovra, il vano scala, il vano ascensore, il locale tecnico e la cantina, come meglio indicato nel **Regolamento di Condominio** "contrattuale" allegato B all'atto del Notaio Umberto Zio in data 20/12/2007 rep. n. 105638 e trascritta in Rimini in data 28/12/2007 al n. 12.317 di formalità.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria (Attiva) derivante da accollo mutuo fondiario a favore di [REDACTED] a firma notaio Franciosi Enrico, in data 03/02/2006 rep. 142052 iscritta a Rimini, in data 17/02/2006 al n. 863 R.P.
Importo ipoteca: €. 6.400.000,00
Importo capitale: €. 3.200.000,00
Durata 8 anni

Annotazione: frazionamento in quota a firma del Notaio Franciosi Enrico, in data 12/12/2008 rep. 147049/18314 iscritta a Rimini, in data 03/02/2009 al n. 382 R.P. e 1501 R.G.

Importo ipoteca: €. 58.000,00
Importo capitale: €. 29.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento a favore di [REDACTED] a firma Tribunale di Rimini del 14/07/2020, trascritto a Rimini in data 11/08/2020 ai nn. RP 6518 RG 9.733.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di €. **329,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€. 58.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
Pignoramento		//	€ 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 02/05/2023 si veda l'ALLEGATO N. 3.

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette. La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. – 70/2005 concessione per la nuova costruzione di un fabbricato previa demolizione di fabbricato esistente intestata ai Sig.ri [REDACTED] rilasciata in data 25/10/2005 Prot.n. 29484;

Voltura del P.E. – 70/2005 a favore della [REDACTED] in data 25/03/2006 prot.n. 8266

D.I.A. – 153/2007 variante non sostanziale intestata a [REDACTED] presentata in data 7/04/2007 prot.n. 9376

D.I.A. – 333/2007 variante per nuova recinzione intestata a [REDACTED] presentata in data 10/08/2007 prot.n. 21624

D.I.A. – 481/2007 II variante non sostanziale intestata a [REDACTED] presentata in data 28/11/2007 prot.n. 31866

D.I.A. – 481/2007 II variante per nuova recinzione intestata a [REDACTED] presentata in data 12/07/2008 prot.n. 1884

Comunicazione di fine lavori e richiesta certificato di conformità edilizia n. 28/2008 attestata in data 17/03/2008 prot.n. 7848

(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione [REDACTED] **autorimessa al piano terra**
di cui al punto A

- Piena proprietà per la **quota di 1/1** di garage ubicato al piano terra
L'immobile fa parte di un Condominio denominato Residenza Onda Marina sito a Bellaria-Igea Marina in Via Conti 7 ad uso civile abitazione. Si accede attraverso la corte condominiale ed è costituito da un unico vano.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Bellaria _ Igea Marina, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Delibera di C.C. n. 85/2017**, l'immobile è ricompreso nel *"Territorio urbanizzato"* e ricade in:

▪ *AUC.M –Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (a rt.59)*

Nello strumento urbanistico del Comune di Bellaria _ Igea Marina, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con Delibera di C.C. n. 85/2017 e successive varianti l'immobile ricade in ambito:

AU C.M1-Ambiti misti della fascia urbana di Bellaria e Igea Marina (art.2.13)

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage - Piano terra	Sup. reale lorda	27,70	0,50	27,70
	Sup. reale lorda	27,70	/	27,70

Caratteristiche descrittive

Autorimessa: ubicazione: piano terra, composizione: unico vano, superficie complessiva: Mq. 27,70 circa (al lordo dei muri), destinazione urbanistica: autorimessa

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone
Solai: tipologia: latero-cemento armato gettato in opera, condizioni buone
Copertura: tipologia: piana, materiale: latero-cemento, condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante motorizzata, materiale: lamiera zincata, condizioni:buone
Pavim. Interna: materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone
Plafoni: materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Impianti:

Elettrico: tipologia: con canalette "a vista", tensione: 220V, condizioni: buone
Idrico: presente
Termico: assente

N.B.: le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate, la varietà dei materiali impiegati e le diverse epoche di costruzione del fabbricato, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda comunque ad una visione diretta sul posto.

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

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Garage	23,30	2,40	Interna	buone
TOTALE	23,30			

Per la documentazione fotografica si veda l'ALLEGATO N. 1

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'ALLEGATO N. 2

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di Stima

- Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.
- Il valore commerciale dei beni pignorati 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 in generale buono, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. **L'indagine di mercato ha evidenziato una ripresa delle trattative di compra- vendita per la tipologia di immobile.**
- Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari

operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq. **800,00** di superficie commerciale.

- **Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 27,70**

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Bellaria-Igea Marina ed osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Bellaria-Igea Marina - Zona: semiperiferia- Tipo destinazione: Box Auto e Autorimesse - Tipologia: abitazioni civili - Stato - conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. **661** ad un massimo di €/Mq. **790** (valore medio di di €/Mq. **532**) ;

- **Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P.** - edizione 2019 - Comune di: Bellaria-Igea Marina - Zona: Mare - Tipo destinazione: Abitazioni in buono stato - Valore di mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.800** ad un massimo di €/Mq. **2.000**;

- O.M.I. 2° semestre anno 2022 - Comune di: Bellaria-Igea Marina - Fascia/Zona: Periferica/ Zona a Mare della Statale Adriatica e Stadio - Tipologia: Abitazioni civili - Destinazione: Box - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di €/Mq. **630** ad un massimo di €/Mq. **860**

9.3. Valutazione corpi

A. XXXXXXXXXX garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicato:

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Superficie garage-piano terra	27,70		27,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			27,70
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie garage-piano terra	13,50	€. 800,00	22.160 €

- Valore a corpo: €. **22.160,00**
- Valore accessori: €. //
- Valore complessivo intero: €. **22.160,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A	Garage	22,70	€ 22.160,00
----------	---------------	--------------	--------------------

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima			
-	- Valore intero:	€.	22.160,00
-	- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	0,00
-	- Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (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.)	€.	2.216,00
	SOMMANO:	€.	19.944,00
9.5. Prezzo base d'asta del valore intero			
-	- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€.	20.000,00

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

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1. Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 4.
- ALLEGATO N. 2. Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) elaborato planimetrico- 3) elenco subalterni- 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 5) planimetrie.
- ALLEGATO N.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate, a nome ██████████ dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini
- ALLEGATO N.4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi
- ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) certificato di nascita 2) certificato Residenza e stato di Famiglia- 3) atto di provenienza immobile - 4) attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale e contratto locazione

Il Perito
Arch. Maria Flavia Petitti
