
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:



contro



N. 21/2023 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Bianca Festa

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

contro

**Cattolica (RN), Largo Giustiniano Villa n. 40
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto di piena e intera proprietà, per la quota di 1/1, di compendio immobiliare ad uso residenziale ubicato nel Comune di Cattolica (RN) in Largo Giustiniano Villa n. 40.

Il compendio in oggetto fa parte di un edificio, di recente costruzione, che ospita altre quattro unità abitative oltre a quella di interesse.

L'edificio è ubicato nella prima periferia della cittadina di Cattolica (RN), tra la linea ferroviaria Bologna-Lecce e l'autostrada A14 Adriatica "Bologna-Taranto", in prossimità del Parco delle Querce; ha pianta articolata e si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, pieno primo e sottotetto. È stato realizzato a partire dall'anno 2009 ed è uno dei fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del comparto C2-4.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima (Lotto 1) risulta catastalmente costituito come di seguito descritto:

- autorimessa e ripostiglio con lavanderia al piano seminterrato;
- soggiorno, camera, bagno, disimpegno, due balconi e scala interna a piano primo;
- lavanderia, due ripostigli, disimpegno e terrazzo a piano sottotetto.

Completano il compendio i diritti sui beni comuni non censibili, meglio identificati nella documentazione catastale (Allegato A), rappresentati da scala, corti e rampe carrabili comuni ad altre unità immobiliari.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva pari a circa mq. 117.

Il compendio è costituito dalle unità immobiliari così identificate al Catasto del comune di Cattolica:

- Catasto Fabbricati: foglio 4 mappale 5234, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita: € 313,75.
- Catasto Fabbricati: foglio 4 mappale 5234, sub. 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², superficie catastale 18 m², rendita: € 41,32.

Intestati a:

- [redacted] ([redacted]), piena proprietà per i diritti pari a 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [redacted] ([redacted]), piena proprietà per i diritti pari a 1/2 in regime di separazione dei beni.

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 adeguate allo stato di fatto dei beni.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattasi di persone fisiche:

- [redacted], nato a Cattolica (FO) il [redacted], c.f. [redacted], risulta residente nel Comune di Cattolica (RN) in Via [redacted] n. [redacted].
- [redacted], nata a Cesenatico (FO) il [redacted], c.f. [redacted], risulta residente a Cesenatico (FC) in Viale [redacted] n. [redacted] (interno [redacted]).

contro

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cesenatico (FC), il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] nel comune di Cesenatico in data 04/07/2009: con dichiarazione resa all'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Forlì in data 23/05/2017 n. 1352/2017, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 08/05/2017 dai coniugi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona posta all'interno nella prima periferia del centro abitato di Cattolica, tra la linea ferroviaria Bologna-Lecce e l'autostrada A14 Adriatica "Bologna-Taranto".

Servizi della zona:

la zona è ubicata in prossimità del Parco delle Querce, in area urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria discreti.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono Coriano, Riccione, Rimini e Repubblica di San Marino - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Romagnola - le attrazioni storiche presenti sono: colline dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (3 km), aeroporto (14 km), autobus (0,3 km), ferrovia (1 km), porto (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare oggetto di stima risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] e famiglia, in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo.

Dalle informazioni raccolte è emersa la sussistenza di un primo contratto di locazione riguardante gli immobili che costituiscono il compendio in oggetto; tale contratto (si veda l'allegato "A"), seppure giunto alla scadenza (31/08/2019) secondo quanto in esso indicato, prevedeva un eventuale tacito rinnovo di ulteriori quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del Locatore.

La richiesta inoltrata all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini, riscontrata con mail del 12/04/2024, conferma la presenza di un secondo contratto di locazione (si veda l'allegato "A") registrato in data 08/03/2024 presso l'Ufficio di Rimini (TG3) serie 3T n. 2108 (data fine locazione 28/02/2028).

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:*

Convenzione edilizia con il Comune di Cattolica con atto autenticato dal Notaio [REDACTED] di Rimini in data 9 febbraio 2009 rep. n. 23782/racc. n. 9.326,

contro

trascritto a Rimini in data 4 marzo 2009 al n. 3760 Reg. Gen. e n. 2230 Reg. Part.

Vincolo di pertinenzialità costituito con atto Notaio [redacted] di Rimini in data 20 aprile 2012 rep. n. 27.875/racc. n. 11.787, trascritto a Rimini in data 24 aprile 2012 al n. 5986 Reg. Gen. e n. 3922 Reg. Part., per cui i posti auto non potranno essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari ad uso abitazione, ai quali restano legati da vincolo pertinenziale e non potranno essere resi abitabili e gli eventuali atti di cessione separatamente dalle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenze sono nulli.

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 volontaria iscritta a Rimini in data 16/04/2013 al n. 5508 Reg. Gen. e n. 846 Reg. Part. a favore di [redacted], codice fiscale [redacted], e contro [redacted] nato a Cattolica il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, e [redacted] nata a Cesenatico il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, a carico dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di € 187.500,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 125.000,00, stipulato con atto a rogito Notaio [redacted] di Riccione in data 12 aprile 2013 rep. n. 28.789/racc. n. 12.398.

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 14/06/2013 al n. 8279 Reg. Gen. e n. 1312 Reg. Part. a favore di [redacted], codice fiscale [redacted], e contro [redacted] nato a Cattolica il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, e [redacted] nata a Cesenatico il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, a carico dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di € 37.500,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 25.000,00, stipulato con atto a rogito Notaio [redacted] di Riccione in data 12 giugno 2013 rep. n. 28.913/racc. n. 12.476.

Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 13/07/2016 al n. 9527 Reg. Gen. e n. 1794 Reg. Part. a favore di [redacted], codice fiscale [redacted], e contro [redacted] nato a Cattolica il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, e [redacted] nata a Cesenatico il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, a carico dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di € 60.000,00, debito capitale € 40.766,84, giusto decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini in data 3 giugno 2016 rep. n. 1077/2016.

Ipoteca giudiziale iscritta a Rimini in data 26/09/2017 al n. 12373 Reg. Gen. e n. 2207 Reg. Part. a favore di [redacted] per azioni, codice fiscale [redacted], e contro il solo [redacted] nato a

contro

Cattolica il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, a carico dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di € 70.000,00, debito capitale € 42.296,78, giusto decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini in data 31 dicembre 2016 rep. n. 2313.

Ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta a Rimini in data 11/05/2018 al n. 5826 Reg. Gen. e n. 1032 Reg. Part., a favore di [REDACTED] – [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e contro [REDACTED] nato a Cattolica il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, a carico dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di € 74.442,64, debito capitale € 37.221,32.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto a Rimini in data 8 marzo 2023 al n. 3432 Reg. Gen. e n. 2397 Reg. Part., a favore di [REDACTED] con sede in Gradara (PU), codice fiscale [REDACTED], e contro [REDACTED] nato a Cattolica il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nata a Cesenatico il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà.

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 € 2400,00 (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 Pesaro (PU) in data 24/03/2023. 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 23/03/2023 al 19/08/2024 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 grafici 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. Tali difformità consistono in:

- *la distanza rilevata tra la parete finestrata dell'edificio in oggetto e quella del fabbricato adiacente (n. 7) è pari a 9,83 m, ovvero inferiore a 10 m come da prescrizioni dettate dall'Art. 9 del DM 1444/1968;*

contro

- *il numero rilevato delle alzate relative alle scale esterne (da piano seminterrato a piano terra e da piano terra a piano primo) non corrisponde a quello rappresentato nei titoli edilizi;*
- *al piano seminterrato, tra il ripostiglio (sub. 8) e l'autorimessa (sub. 11), non è rappresentata la sporgenza determinata da uno dei pilastri interni;*
- *l'altezza netta interna rilevata dei vani di piano seminterrato (sub. 8 e sub. 11) è pari a 2,50 m contrariamente a quella rappresentata negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi pari a 2,40;*
- *la lunghezza della facciata principale (dove si trova l'ingresso all'appartamento di interesse) misurata al piano primo è pari a 8,34 m e non corrisponde a quella rappresentata nei titoli edilizi pari a 8,22 m;*
- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle partizioni (tramezzature divisorie dei vani) interne di tutti i piani (piano seminterrato, piano primo e sottotetto);*
- *misure e posizionamento differenti, tra quelli rilevati in situ e quelli indicati e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte e finestre) nelle pareti perimetrali di tutti i piani (piano seminterrato, piano primo e sottotetto);*
- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte) nelle tramezzature divisorie dei vani interni di tutti i piani (piano seminterrato, piano primo e sottotetto);*
- *le altezze nette interne rilevate nel sottotetto (al colmo 2,25 m sotto alla trave e 2,49 m sotto al tavolato – all'imposta 0,72 m sotto alla trave e 0,96 m sotto al tavolato) non corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi;*
- *i lucernari presentano dimensioni e posizionamento non coerenti a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.*

Come sopra riportato, sono state riscontrate discrepanze tra le misure dello stato di fatto rispetto e quelle indicate nei titoli edilizi; gran parte di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive e non hanno rilevanza sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

Per quel che concerne le difformità che concorrono a pregiudicare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato, l'Aggiudicatario dovrà farsi carico della relativa regolarizzazione; si precisa sin da ora che l'accertamento di conformità in sanatoria per regolarizzare il compendio in oggetto, riguardando anche parti comuni della palazzina, dovrà essere richiesto in accordo con le altre Proprietà interessate.

Gli aspetti della sanatoria urbanistico-edilizia sono stati valutati a seguito di incontri e confronti avuti con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Cattolica. Per quel che riguarda le differenti altezze interne e la sistemazione delle carenze costruttive riscontrate, occorre intervenire con opere edili necessarie al ripristino dei luoghi: di tali interventi (da definire più precisamente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria) si è tenuto conto, nella determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, riducendo il valore unitario in ragione del costo (circa 175 €/mq.) delle presunte opere di ripristino.

contro

La determinazione dei costi necessari per la pratica di sanatoria atta a riportare l'immobile nelle condizioni di conformità edilizia risulta incerta; al momento della stima, facendo riferimento a quanto emerso dagli incontri con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Cattolica e ai prezzi medi di mercato forniti dalle Imprese del settore operanti nella zona, è ipotizzabile una spesa complessiva che ammonta a circa € 14.500,00 (euro quattordicimila_cinquecento/00), oltre oneri di Legge, comprensivi delle spese tecniche.

Durante i sopralluoghi di rilievo è stata verificata la sostanziale conformità dei beni non censibili comuni all'immobile oggetto della presente perizia; si rileva, tuttavia, l'errata rappresentazione della scala comune: alcune delle rampe presentano, sugli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, un numero di gradini non corrispondente a quello che si riscontra in situ.

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, nonché delle distanze dai confini di proprietà: 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 in comune con tutte le altre unità immobiliari dell'edificio (pulizia di scale, manutenzioni varie e pulizia dell'impianto fognario):	€ 650,00
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 (ai fini delle obbligazioni in solido dell'acquirente, si rimanda all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile):	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà del compendio immobiliare (Lotto 1) risulta nella titolarità di:

contro

- [REDACTED], nato a Cattolica (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di Cattolica (RN) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], per la quota indivisa di un 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED], nata a Cesenatico (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente a Cesenatico (FC) in Viale [REDACTED] n. [REDACTED] (interno [REDACTED]) per la quota indivisa di un 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'intera proprietà del compendio immobiliare ubicato a Cattolica (RN) in Largo Giustiniano Villa n. 40 distinta al Catasto Fabbricati di Cattolica al foglio 4 particella 5234 sub. 8 e al foglio 4 particella 5234 sub. 11, è pervenuta al signor [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] (ciascuno per la quota di 1/2) dalla società " [REDACTED] S.r.l." con sede legale a San Giovanni in Marignano (RN) codice fiscale [REDACTED], con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Riccione del 12/04/2013 repertorio n. 28.788 raccolta n. 12.397, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 16/04/2013 al n. 5507 registro generale e al n. 3266 registro particolare.

6.2.Precedenti proprietari:

Alla società [REDACTED] S.r.l. con sede legale a San Giovanni in Marignano (RN) codice fiscale [REDACTED], il suolo su cui è stato edificato il fabbricato è pervenuto in forza di atto di permuta a rogito Notaio [REDACTED] di Cattolica in data 3/08/2009 rep. n. 18.999/racc. n. 3.903, trascritto a Rimini in data 7/08/2009 al n. 14194 Reg. Gen. e n. 8528 Reg. Part.

In forza di atto di vendita a rogito Notaio [REDACTED] di Rimini in data 4/10/2006 rep. n. 20.528/racc. n. 7.154, trascritto a Rimini in data 9/10/2006 al n. 18572 Reg. Gen. e n. 10993 Reg. Part., il suolo su cui è stato edificato il fabbricato risulta intestato a [REDACTED] S.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] Geom. [REDACTED] con sede a San Giovanni in Marignano (RN), codice fiscale [REDACTED].

Anteriormente al ventennio, in forza della successione di [REDACTED] (apertasi in data 30/08/1976) e [REDACTED] (apertasi in data 31/10/2000), il suolo su cui è stato edificato il fabbricato risultava intestato a:

- [REDACTED] nata a Pesaro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] nata a Pesaro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà;
- [REDACTED] nata a Novilara il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà.

I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Pesaro (PU) in data 24/03/2023.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale realizzato a partire dall'anno 2009 ed è uno dei fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del comparto C2-4.

contro

L'edificio a cui appartiene il compendio immobiliare di interesse (Lotto 1), sulla base dei documenti prodotti dall'Ufficio accesso atti del Comune di Cattolica, è stato realizzato e ha subito modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi.

- **Permesso di Costruire n. 50 del 06/05/2009 (pratica n. 300/2007):** costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del comparto C2-4 – Lotti 6/7/8.
- **Permesso di Costruire in variante n. 89 del 27/07/2009 (pratica n. 149/2009):** 1^a variante in corso d'opera a permesso di costruire per la costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del comparto C2-4 – Lotti 6/7/8.
- **D.I.A. n. 2011/040 protocollo n. 007334 del 15/03/2011 (n. archivio 2011/093):** modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera di cui agli articoli 18 e 19 della L.R. n. 31/02.
- **D.I.A. n. 2011/085 protocollo n. 017943 del 16/06/2011 (n. archivio 2011/216):** modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera di cui agli articoli 18 e 19 della L.R. n. 31/02.
- **D.I.A. n. 2012/058 protocollo n. 010951 del 24/04/2012 (n. archivio 2012/132):** modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera di cui agli articoli 18 e 19 della L.R. n. 31/02.
- **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità prot. n. 011293 del 27/04/2012.**
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 18/15 prot. n. 10360/15 del 01/04/2015,** con cui il Comune di Cattolica autorizza l'abitabilità e/o agibilità totale dell'edificio (Lotto 6) sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 15/09/2014.

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

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale (sub. 8) e da un'unità immobiliare ad uso autorimessa (sub. 11) ubicate nel Comune di Cattolica (RN) in Largo Giustiniano Villa n. 40; completano la proprietà i diritti sui beni non censibili in comune con le altre unità immobiliari appartenenti al medesimo corpo di fabbrica e agli edifici limitrofi.

Il compendio immobiliare di che trattasi fa parte di un edificio residenziale, di recente costruzione, che ospita altre quattro unità abitative oltre a quella di interesse.

L'edificio è ubicato nella prima periferia della cittadina di Cattolica (RN), tra la linea ferroviaria Bologna-Lecce e l'autostrada A14 Adriatica "Bologna-Taranto", in prossimità del Parco delle Querce; ha pianta articolata e si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, pieno primo e sottotetto.

Al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile da una breve rampa carrabile comune e da una rampa scale comune esterna, trovano posto le autorimesse e i ripostigli che si affacciano su un ampio spazio di manovra comune esterno; la rampa carrabile, dotata di passo carrabile e cancello con apertura automatizzata, è raggiungibile direttamente dal piazzale di Largo Giustiniano Villa.

Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti, **secondo quanto indicato nell'ultimo progetto approvato**, il compendio immobiliare oggetto di stima risulta così composto:

PIANO SEMINTERRATO: n. 1 autorimessa, n. 1 ripostiglio, n. 1 lavanderia (attualmente utilizzata e attrezzata come bagno).

contro

PIANO PRIMO: n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera, n. 1 bagno, n. 2 balconi (di cui 1 in corrispondenza dell'ingresso e 1 della camera), oltre ad un disimpegno ed una scala interna di collegamento al piano superiore.

PIANO SECONDO (sottotetto): n. 2 ripostigli, n. 1 lavanderia (attualmente utilizzata e attrezzata come bagno), n. 1 terrazzo, oltre ad un disimpegno in corrispondenza della scala interna di collegamento al piano inferiore.

Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti, **secondo quanto indicato nella planimetria catastale**, l'immobile oggetto di stima risulta così composto:

PIANO SEMINTERRATO: n. 1 autorimessa, n. 1 ripostiglio, n. 1 lavanderia (attualmente utilizzata e attrezzata come bagno).

PIANO PRIMO: n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera, n. 1 bagno, n. 2 balconi (di cui 1 in corrispondenza dell'ingresso e 1 della camera), oltre ad un disimpegno ed una scala interna di collegamento al piano superiore.

PIANO SECONDO (sottotetto): n. 2 ripostigli, n. 1 lavanderia (attualmente utilizzata e attrezzata come bagno), n. 1 terrazzo, oltre ad un disimpegno in corrispondenza della scala interna di collegamento al piano inferiore.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale equivalente lorda complessiva pari a circa mq. 117.

L'edificio di cui fa parte il Lotto in oggetto è stato realizzato a partire dall'anno 2009 ed è uno dei fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del comparto C2-4; il fabbricato, costruito secondo i criteri di edilizia dell'epoca, riflette il livello di conoscenze e le tecnologie costruttive del periodo di costruzione: lo stato di manutenzione generale e di conservazione dei materiali risulta discreto.

Gli spazi e la disposizione degli ambienti risultano coerenti con l'anno di costruzione del fabbricato e sono funzionali ad un utilizzo continuativo dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

L'unità immobiliare abitativa del compendio è dotata di impianto di riscaldamento, di distribuzione dell'energia elettrica e di acqua autonomi; la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata da un generatore di calore che si trova in un armadietto esterno nel piano seminterrato: la diffusione del calore negli ambienti avviene mediante impianto con serpentine a pavimento, mentre il raffrescamento è garantito dalle macchine di produzione poste all'esterno e dai condizionatori (split) ubicati in ogni vano.

Gli infissi dell'appartamento sono di pvc, con doppio vetro e interposta camera d'aria: il sistema oscurante è determinato da persiane di pvc.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato, gres su balconi e terrazzo all'esterno.

I servizi igienici e le finiture in genere presentano accessori recenti e in discrete condizioni. Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione del costruito, rilevando alcune problematiche e difetti del costruito come di seguito elencati:

- **nei vani di piano seminterrato (autorimessa, ripostiglio e lavanderia), sulle pareti in prossimità del pavimento, si rilevano diffuse esfoliazioni della tinteggiatura e della parte superficiale di intonaco determinate da umidità di risalita;**

contro

- nei parapetti in muratura della scala esterna comune e dei balconi, in prossimità del pavimento, si rilevano diffuse esfoliazioni della tinteggiatura e della parte superficiale di intonaco determinate da umidità di risalita;
- a piano primo, in corrispondenza dell'angolo cottura e della camera, si rileva un abbassamento (di modesta entità) del pacchetto di finitura della pavimentazione, con conseguente distacco del pavimento dal battiscopa;
- in tutti i vani di piano secondo (sottotetto) si riscontra un abbassamento (di rilevante entità) del pacchetto di finitura della pavimentazione, con conseguente distacco del pavimento dal battiscopa;
- le componenti lignee (travi e assito) della copertura, in prossimità dei lucernari, presentano macchie ed esfoliazioni superficiali determinate da infiltrazioni di acque meteoriche.

In via generale, le verifiche condotte durante i sopralluoghi conducono 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;

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E. variante 2015) del Comune di Cattolica, i cui elaborati sono stati approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 85 del 19/12/2016, il compendio immobiliare di interesse ricade in:

- Zona AN.2f: Ambiti per nuovi insediamenti (L.R. 20 art. A-12) – art. 28. (P.U.A. previsti dal P.R.G. vigente).

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage e locali di servizio piano seminterrato	Sup. reale lorda	39,14	0,6	23,48
Alloggio piano primo	Sup. reale lorda	56,30	1,0	56,30
Balconi piano primo	Sup. reale lorda	16,82	0,25	4,21
Locali di sottotetto	Sup. reale lorda	81,83	0,35	28,64
Terrazzo piano sottotetto	Sup. reale lorda	17,06	0,25	4,27
	Sup. reale lorda	211,15		116,9

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* struttura in elevazione a telai con elementi (pilastri e travi) di conglomerato cementizio armato; condizioni: buone.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.
- *Copertura* tipologia: travi di legno lamellare e assito ligneo di completamento; condizioni: discrete, ad eccezione delle zone in prossimità dei lucernari che presentano macchie ed esfoliazioni da infiltrazioni.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni:* piastrelle di gres; condizioni: discrete.
- *Infissi interni (porte):* portone di ingresso blindato in alluminio; condizioni: buone;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Bianca Festa

contro

- *Infissi esterni (finestre):* porte interne a battente, in legno tamburato; condizioni: buone. infisso di pvc, con doppio vetro e interposta camera d'aria.
- *Sistema oscurante delle finestre:* persiane di pvc; condizioni: buone.
- *Ascensore:* non presente.

Impianti:

- *Gas:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Elettrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Idrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Termico:* tipologia: autonomo a pavimento, con condizionatori e split per il raffrescamento.

Specifiche:

- *Marciapiedi comuni:* piastrame di porfido ad "opus incertum"; condizioni: discrete.
- *Spazio di manovra:* blocchi di calcestruzzo forati riempiti di ghiaia; condizioni: discrete
- *Scala comune:* piastrelle di cotto; condizioni: sufficienti; parapetti in muratura e ringhiere di acciaio colore micaceo; condizioni: sufficienti.

Accessori:

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 come da documentazione catastale in allegato.

Completano il compendio immobiliare la proprietà pro-quota, a norma di legge, delle parti e servizi comuni dell'intero stabile.

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. studio della documentazione tecnica, 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).

contro

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.*

Per la formulazione della stima dei beni è stata esaminata, oltre alle pubblicazioni specializzate, la seguente documentazione:

- planimetrie catastali degli immobili;
- 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;
- pubblicazioni specialistiche inerenti al mercato immobiliare, sul territorio locale, di immobili aventi caratteristiche simili;
- documentazione fotografica.

Parimenti sono stati esaminati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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.

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; va, tuttavia, sottolineato che la zona in cui si trova l'edificio (prima periferia del centro cittadino di Cattolica, caratterizzata da edifici di recente costruzione) denota una certa appetibilità.

Sulla base delle informazioni assunte, per immobili in edifici a destinazione residenziale (appartamenti e relativi annessi) con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima (in discrete condizioni manutentive) si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 2.300 a 2.700 €/mq., con punte possibili di 2.900 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

In particolare, per l'immobile ad uso ufficio (Lotto 1) di che trattasi ubicato nella prima periferia del centro cittadino, tenendo conto della recente edificazione e di un livello discreto delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 2.400 a 2.650 €/mq. (valore medio 2.525 €/mq.).

Da tale valore unitario, come già anticipato in precedenza (§ 4.3.1), occorre detrarre i costi necessari per il ripristino delle altezze interne e la sistemazione delle carenze

contro

costruttive riscontrate; l'incidenza di tali costi è valutabile in 175 €/mq., determinando così un **valore unitario medio di mercato pari a 2.350 €/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. Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per l'immobile (Lotto 1) a destinazione residenziale, un valore di mercato unitario pari a 2.350 €/mq.

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

- **occorre provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile, mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, per una spesa complessiva ipotizzata pari a circa € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00);**
- **occorre provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante opere per il ripristino delle altezze;**
- **la regolarizzazione edilizia dell'immobile, riguardando anche parti comuni della palazzina, dovrà essere effettuata in accordo con le altre Proprietà interessate.**
- **presenza di un contratto di affitto registrato che limita la disponibilità immediata del bene oggetto di procedura.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cattolica, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Cattolica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione economica

A. Compendio immobiliare di terreni e soprastante edificio residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Garage e locali di servizio piano seminterrato	23,48	€ 2.350,00	55.178,00 €
Alloggio piano primo	56,30	€ 2.350,00	132.305,00 €
Balconi piano primo	4,21	€ 2.350,00	9.893,50 €
Locali di sottotetto	28,64	€ 2.350,00	67.304,00 €
Terrazzo piano sottotetto	4,27	€ 2.350,00	10.034,50 €
	116,9	€ 2.350,00	274.715,00 €

contro

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Compendio immobiliare ad uso residenziale	116,9	€ 274.715,00	€ 274.715,00
	Sommano			€ 274.715,00

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.): **€ 27.471,50**
- 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 e § 8.1): //
- 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: € 247.243,50 **
- Valore della quota di diritto (piena proprietà in ragione di 1/1) del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 247.243,50 ****

** N.B. Qualora **il contatto di locazione fosse ritenuto opponibile**, andrebbe applicata un'ulteriore decurtazione pari al 10 % (€ 27.471,50) dovuta alla mancanza di disponibilità immediata del bene.

Pertanto, il valore dell'immobile e il corrispondente valore della quota di diritto ammonterebbero a: **€ 219.772,00**

contro

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A - Documentazione catastale - Titoli di provenienza – Contratti di locazione.
- Allegato B - Rilievo fotografico.
- Allegato C - Accertamenti ipotecari.
- Allegato D - Documentazione edilizia.
- Allegato E - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia delle Entrate - Strumentazione urbanistica.
- Allegato F - Attestato di prestazione energetica.

