

# RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 568 e 173/bis c.p.c.

## TRIBUNALE DI RIMINI

Concordato Preventivo n. **5376/2009**

Giudice: **dr. ROSSINO Rosario Lionello**

Commissario Liquidatore: **Rag. VALCAMONICI Bruno**

### Anagrafica

Soggetto Ammesso al concordato:

**OMISSIS**

Rappresentato dal Commissario  
Liquidatore:

**Rag. VALCAMONICI Bruno con Studio in Rimini, Viale  
Tiberio, n.c. 11, Tel 0541/22628 fax 0541/53853  
pec: b.valcamonici@legalmail.it**

Intervenuti alla data di stima

**OMISSIS**

Esperto incaricato

Geometra COSTANTINI Alberto operativo nell'ambito degli studi  
Alberti Associati  
Con studio in RIMINI (47923) via Flaminia 183/1  
P. Iva e C.f.: CST LRT 62D17 H294R  
Tel e Fax 0541 395040 cell. 3487947879  
Mail: albertiassociati@iol.it  
Pec: alberto.costantini@geopec.it  
Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di  
Rimini al nr. 814

### Date

Nomina dell'esperto:

Conferimento d'incarico di stima: 21/07/2015

Data della relazione di stima: 8 febbraio 2016

## LOTTO DUE

**Motivazioni:** pur costituendo area funzionale all'opificio di cui al punto uno in ragione delle diverse formalità gravanti sul bene su indicazione ed esplicita richiesta del commissario liquidatore si è ritenuto opportuna la formazione di un autonomo lotto per il bene di cui si tratta. Altresì non si è voluto aggravare l'impegno economico per un eventuale aggiudicatario che per altro non ritenesse utile o interessante per le proprie finalità accorpate il presente bene all'edificio od all'adiacente terreno agricolo che restano comunque autonomamente accessibili e funzionali.

**A) Area adibita a piazzale, posta in posizione retrostante rispetto all'immobile di cui al lotto 1 ubicato in comune di Bellaria I.M. via Fermignano n.c. 20, della consistenza di mq. 5322 catastali e distinto al catasto come segue:**

**catasto fabbricati:** u.i. non censita.

**catasto terreni.** Area censita al catasto terreni del comune di Bellaria I.M. al foglio n° 21 con la particella n° 154, ente urbano, di mq. 5322 catastali stralciata dall'originaria particella n° 38 di mq. 14.122 nell'anno 2003 ma mai denunciata al catasto dei fabbricati.

## LOTTO DUE

### 2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

\_ Studio fascicolo e verifica documentazione reperita

\_ Acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

Documentazione catastale

Documentazione urbanistica : (data gennaio 2016)

Formalità pregiudizievoli: (data 19/11/2015)

Agenzia delle Entrate (data 22 settembre 2015)

Altro

Primo accesso ai beni oggetto di stima effettuato il 20 novembre 2015 alla presenza del sig. Ceccarini Orazio.

Al primo accesso si è proceduto alla sommaria verifica a vista non sono stati eseguiti rilievi topografici per controllo dei confini e della consistenza. Per quest'ultima si fa riferimento alla superficie catastale.

Verifica della documentazione acquisita e dei rilievi condotti per il sommario accertamento della conformità urbanistico edilizia e catastale.

Verifica della esistenza di oneri vincoli pregiudizievoli risultanti dal titolo di provenienza alla data del 20 novembre 2015.

## 10. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: Rimini
- Comune: Bellaria Igea Marina
- Frazione: non definita
- Località: Il bene sono posto nel forese lungo la strada che collega le località di San Vito e Bordonchio in posizione più o meno equidistante dai due centri.
  
- Via: Fermignano

**Zona:** trattasi di zona rurale perfettamente pianeggiante contraddistinta da insediamenti sparsi, in prevalenza civili ed in buona parte connessi alla conduzione dei fondi agricoli. Ci troviamo in ambito extraurbano a circa 2 km. dalla frazione di Bordonchio in una direzione ed a 3 km. dalla località di san Vito nella direzione opposta. L'ambito di carattere prettamente rurale si presenta scarsamente urbanizzato dotato delle sole infrastrutture primarie e dei soli servizi essenziali. Per ogni altro genere di attività (commerciali e direzionali) e servizi (sia pubblici che privati) occorre fare riferimento ai centri abitati limitrofi ed in particolare ai capoluoghi comunali. Per una gamma sufficientemente ampia e completa è necessario tuttavia giungere fino ai più importanti centri di Savignano sul R. e S. Arcangelo di Romagna.

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

##### **Il bene è soggetto a previsione di P.R.G. vigente e di PSC/RUE adottati**

**P.R.G.:** l'area è in parte ricompresa parte in area soggetta ad intervento mediante piano particolareggiato (AP3-5). Trattasi di "Zona di riassetto e nuovo insediamento per l'artigianato di servizio (AP3: zona D D.M. 2/4/68)). In dettaglio si fa riferimento alla scheda n° 5 "zona di stoccaggio e lavorazione prodotti agricoli a Sud del parco della Musica". Parte dell'area ricade in "zona di tutela fluviale e degli elementi di rilevanza geomorfologica E2". Ulteriore parte ricade in "fascia di rispetto stradale".

##### **PSC:** L'area ricade

- \_ parte in territorio rurale. "AVN aree di valore naturale ed ambientale".
- \_ parte in territorio rurale. "AVP" ambiti ad alta vocazione produttiva agricola"
- \_ parte in progetti speciali. "PS.3 – Parco Campagna"

##### **Altri Vincoli:**

- \_ Reticolo idrografico minore. Fascia di rispetto scolo consorziale.
- \_ Fascia di rispetto stradale.

##### **RUE:** L'area ricade

- \_ parte in territorio rurale. "AVN aree di valore naturale ed ambientale".
- \_ parte e in zona "PS.3 – Parco Campagna"
- \_ parte in fascia di rispetto stradale.

Per un maggior dettaglio Si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica **Allegato n° 5**

□ **Tipologia immobiliare:** area parzialmente urbanizzata adibita a piazzale carrabile utile per lo stoccaggio di materiali.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Unico corpo di forma regolare e dimensioni sufficientemente ampie con autonoma accessibilità dalla viabilità pubblica rispetto alla quale rimane però in posizione defilata e schermata.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile (descrizione):** trattasi di appezzamento di terreno di forma approssimativamente rettangolare ma con i due lati di dimensioni analoghe tra loro. Il collegamento alla pubblica via avviene attraverso appendice di larghezza limitata (graficamente valutabile dalla mappa catastale pari a circa 3,00 ml.). Il piazzale, con fondo in pietrischetto e stabilizzato, risulta carrabile con mezzi anche pesanti atto allo stoccaggio di veicoli e materiali. Per una più completa descrizione si rimanda all'allegata mappa catastale.

Sommariamente a vista la consistenza appare congruente con quanto catastalmente rappresentato ma non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica di confini e superfici.

□ **Dimensione (piccola - media – grande riferito alla tipologia):** con riferimento alla tipologia di immobile di cui si tratta, aree da destinarsi a stoccaggio materiali, si può definire il bene di ampie dimensioni con una qualche limitazione in relazione alla commerciabilità anche in presenza di un mercato immobiliare dinamico.

□ **Caratteri domanda e offerta (possibili acquirenti: privati, investitori, imprese)/(possibili venditori: privati, imprese costruttrici, enti)**

Possiamo affermare che il bene per la sua natura costituisce, nella forma autonoma nella quale viene proposto, un elemento di raro riscontro nell'ambito dell'offerta immobiliare. Purtroppo altrettanto limitata è la domanda. Con riferimento agli offerenti annoveriamo privati, titolari di attività dismesse, che dispongono di aree similari eccedenti le necessità degli edifici cui un tempo erano afferenti. Con riferimento alla domanda, rara, l'unico interesse è manifestato da soggetti interessati, per specifiche esigenze, ad aree di stoccaggio a cielo aperto (pertanto adatte a tipologie di materiali limitate) a breve distanza dai centri urbani limitrofi.

□ Forma di mercato: concorrenza monopolistica.

□ **Fase del mercato immobiliare:** marcata recessione, in particolare per la tipologia di beni di cui si tratta. Si assiste ad un interesse scarso con tempi di collocamento degli immobili offerti in vendita molto lunghi e visite (da parte di operatori/intermediari immobiliari e potenziali acquirenti) molto rare. Assistiamo ad un'ampia distanza del livello di prezzo tra la domanda e l'offerta con un marcato indice di sconto necessario per concludere le trattative che comunque, ciononostante, si concretizzano raramente ed in numero estremamente limitato.

## 11. Descrizione delle unità immobiliari e dei terreni oggetto di valutazione

### Area

#### Identificazione catastale dell'immobile:

Catasto: terreni - Comune catastale: Bellaria I.M. - Foglio: 21 - Particella: 154 – ente urbano – consistenza catastale mq. 5.322 catastali – stralciata dall'originaria particella n° 38 di mq. 14.122 nell'anno 2003 ma mai denunciata al catasto dei fabbricati.

### DATO IMMOBILIARE

**Descrizione sintetica dell'immobile:** area adibita a piazzale di forma approssimativamente rettangolare ma con i due lati di dimensioni analoghe tra loro. Il collegamento alla pubblica via avviene attraverso appendice di larghezza limitata (graficamente valutabile dalla mappa catastale

pari a circa 3,00 ml.). Il piazzale, con fondo in pietrischetto e stabilizzato, risulta carrabile con mezzi anche pesanti atto allo stoccaggio di veicoli e materiali.

**Confini:** scolo consorziale. Mappali 39, 55 e 38 del c.t. via Fermignano.

**Consistenza:** La consistenza assunta è quella catastale di mq. 5.322. Non sono stati effettuati rilievi topografici per la determinazione di confini e superfici.

**Vedi documentazione fotografica allegato n° 1**

**Vedi documentazione catastale allegato n° 2**

## 12. RICERCA DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### a. Destinazione urbanistica del bene:

**Ci si riferisce al certificato di destinazione urbanistica in allegato**

La documentazione sopra indicata è stata acquisita presso l'ufficio tecnico comunale di Bellaria I.M.

Data acquisizione: gennaio 2016

### Situazione urbanistica

**P.R.G.:** l'area è in parte ricompresa parte in area soggetta ad intervento mediante piano particolareggiato (AP3-5). Trattasi di "Zona di riassetto e nuovo insediamento per l'artigianato di servizio (AP3: zona D D.M. 2/4/68)). In dettaglio si fa riferimento alla scheda n° 5 "zona di stoccaggio e lavorazione prodotti agricoli a Sud del parco della Musica". Parte dell'area ricade in "zona di tutela fluviale e degli elementi di rilevanza geomorfologica E2". Ulteriore parte ricade in "fascia di rispetto stradale".

**PSC:** L'area ricade

- \_ parte in territorio rurale. "AVN aree di valore naturale ed ambientale".
- \_ parte in territorio rurale. "AVP" ambiti ad alta vocazione produttiva agricola"
- \_ parte in progetti speciali. "PS.3 – Parco Campagna"

### Altri Vincoli:

- \_ Reticolo idrografico minore. Fascia di rispetto scolo consorziale.
- \_ Fascia di rispetto stradale.

**RUE:** L'area ricade

- \_ parte in territorio rurale. "AVN aree di valore naturale ed ambientale".
- \_ parte e in zona "PS.3 – Parco Campagna"
- \_ parte in fascia di rispetto stradale;

Per un maggior dettaglio si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica **Allegato n° 5**

### c. Conformità catastale:

**Catasto fabbricati:** L'area è censita solamente al catasto terreni, è necessario presentare denuncia anche al catasto fabbricati con costi preventivati in €. 450,00 oltre ad €. 50,00 di diritti erariali. Lo stimatore si astiene dalla presentazione della denuncia di costituzione

---

senza una specifica preventiva indicazione/autorizzazione del Giudice o del Commissario Liquidatore con avvallo dei costi ed anticipo dei medesimi.

**Catasto terreni:** Non sono stati eseguiti rilievi puntuali per la verifica della consistenza catastale e dei confini. Per le operazioni necessarie alle eventuali suddette verifiche sono previsti costi complessivi pari ad €. 450,00 (oltre ad i.v.a. e c.n.p.g.).  
Lo stimatore si astiene dall'effettuare le suddette prestazioni senza una specifica preventiva indicazione/autorizzazione del Giudice o del Commissario Liquidatore con avvallo dei costi ed anticipo dei medesimi.

Documentazione visionata: visure e mappe, reperite nel corso degli accertamenti nei mesi immediatamente scorsi.

**Vedi documentazione catastale allegato n° 2**

### **C. Verifica della titolarità**

#### **Inquadramento della titolarità**

**Attuali proprietari:** OMISSIS in forza di atto di fusione di società per incorporazione con atto del Notaio Menale Rosa in Rimini rep. N° 180328/13488 del 09/07/2002 trascritto a Rimini in data 03 Agosto 2002 art. n° 7410.

Quota di proprietà: 1/1

#### **Precedenti proprietari:**

OMISSIS proprietario dal 09/07/2002 al 02/04/2007 in forza di atto di fusione di società per incorporazione con atto del Notaio Menale Rosa in Rimini rep. N° 180328/13488 del 09/07/2002 trascritto a Rimini in data 03 Agosto 2002 art. n° 7410.

Quota di proprietà: 1/1

OMISSIS proprietario dal 02/08/2001 al 09/07/2002 in forza di atto per mutamento di ragione sociale del Notaio Menale Rosa in Rimini rep. N° 174237/12864, trascritto a Rimini in data 03 Agosto 2001 art. n° 6413.

Quota di proprietà: 1/1

OMISSIS proprietario dal 23/12/1987 (data antecedente il ventennio) al 03 Agosto 2001 in forza di atto del Notaio Ricci Alberto in Rimini rep. N° 174.010, trascritto a Rimini in data 11 Gennaio 1988 art. n° 219.

Quota di proprietà: 1/1 per quanto riguarda l'originaria part. 38 (attuale part. 38 e 154) e parte dei terreni (part. 39 e 67).

OMISSIS proprietario dal 10/11/1980 (data antecedente il ventennio) al 19/05/1992 in forza di atto del Notaio Ricci in Rimini rep. N° 155.361/16.422, trascritto a Rimini in data 9 Dicembre 1980 art. n° 7342.

Quota di proprietà: 1/1

**Condizioni limitanti derivante da atto di provenienza:** non riscontrate.

**Stato del possesso del bene alla data del sopralluogo.** Il terreno è occupato dall'utilizzatore dell'adiacente complesso edilizio. Nei contratti di locazione riferiti alle società di seguito indicate OMISSIS, contratto stipulato il 22/12/2012 registrato in data 21/01/2013 prot. 13012111034335627. Scadenza 21/12/2018 canone €. 6.000,00/annui; OMISSIS, contratto registrato in data 21/01/2013 prot. 13012111080146144. Scadenza 21/12/2018 canone €. 6.000,00/annui; l'area non risulta indicata, per altro l'indicazione catastale dei beni in entrambi i contratti è parziale ed approssimativa.

**Vedi allegato n° 6 istanza attestazione all'Agenzia delle Entrate e relativa attestazione, attestazioni di registrazioni dei contratti.**

### **13. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico: E' presente convenzione edilizia cui si riferisce anche la concessione edilizia. Dalla sommaria verifica delle urbanizzazioni indicate in convenzione si può affermare che le medesime siano state realizzate (con qualche dettaglio da perfezionare) tuttavia non è mai avvenuto il collaudo delle opere e la cessione alla pubblica amministrazione.*

La convenzione a favore del Comune di Bellaria Igea Marina ed a carico di OMISSIS è stata stipulata con atto del Notaio Di Mauro Stefania in Santarcangelo di Romagna Rep. n° 21002 del 06/02/2001 trascritto a Rimini il 15/02/2001 art. n° 1382.

*Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

### **14. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ED A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### **Iscrizioni:**

\_ Iscrizione volontaria (Attiva), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto del notaio Menale Rosa rep. 174238/12865 del 02/08/2001 iscritta a Rimini in data 03 agosto 2001 art. n. 2162 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS  
importo ipoteca: £. 3.850.000.000  
importo capitale: £. 2.200.000.000



*Trascrizioni: Nessuna*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 285,00, di cui € 35,00 per diritti e imposte ed €. 250,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), da assumere in quota parte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	£. 3.850.000.000		€ 35,00	€ 35,00
TOTALE				€ 35,00
onorari	n° 1 formalità	1	€ 250,00	€ 250,00
TOTALE GENERALE				€ 285,00

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

L’elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 19 novembre 2015.

## 15. ALTRE INFORMAZIONI, CONDOMINIO ECC.

Nulla da segnalare.

## 16. ANALISI ESTIMATIVA

**Criterio di valutazione:** Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

*“Il Valore di Mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione” (STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012)*

In adempimento alle indicazioni contenute nell’incarico di stima per determinare il valore a base d’asta che si forma in condizioni di vendita forzata si applica al valore di mercato un abbattimento forfettario (indicativamente del 20%) dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia all’assenza di garanzia per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

**Metodo di stima:** Metodo sintetico comparativo (metodo del confronto del mercato). Monoparametrica semplificata. Previa indagine sul mercato immobiliare locale, attraverso intervista diretta di operatori immobiliari, informazioni assunte sul posto e ricerca sulla pubblicità immobiliare al momento disponibile. Si è provveduto a verificare più realtà immobiliari similari all’oggetto da valutare al momento offerte in vendita nelle località limitrofe I riscontri e le risultanze

sono state adeguate, opportunamente e cautelativamente congruamente scontate, alle caratteristiche del bene pignorato. Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, tenuto conto

\_ della modesta dinamicità del mercato attuale con un ridotto numero di transazioni ed una situazione sostanzialmente stagnante;

\_ della consistenza complessiva;

è stato assunto un valore unitario di €. 20,00/mq.

**DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE:** ai fini della determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento alla consistenza catastale pari a mq. 5.322. Non sono stati effettuati rilievi topografici per la verifica della consistenza reale

**DETERMINAZIONE VALORE INTERO**

Valore di stima intero: €. (20,00 x 5.322) = € . 106.440,00

**Che si arrotondano ad € . 105.000,00 (euro centocinquemila/00)**

**Fonti di informazione:** Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Bellaria I.M., agenzie e pubblicità immobiliari, Banche dati ed osservatori del mercato.

**17. RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA LOTTO 2**

**Valore di stima intero rettificato e arrotondato in cifra tonda € . 105.000,00 (eurocentocinquemila/00)**

**Abbattimento del valore di stima intero complessivo** per le caratteristiche della vendita coattiva, ossia all'assenza di garanzia per vizi occulti, pari al 20%:

€. 105.000,00 x 20% = € . 21.000,00

**Valore a base d'asta dell'intero (piena proprietà 1/1):**

€. 105.000,00- 21.000,00 = € . 84.000,00

**Valore a base d'asta arrotondato in cifra tonda € . 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**