
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

[REDACTED]

([REDACTED])

contro

[REDACTED]

N. 127/2022 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Daria Mulazzani

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

Morciano di Romagna (RN), Via Bucci n. 32/D**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di piena e intera proprietà, per la quota di 1/1, di unità immobiliare ad uso ufficio ubicata nel Comune di Morciano di Romagna (RN) in Via Bucci n. 32/D (angolo Via Colombari e Via della Resistenza).

L'immobile in oggetto fa parte di un ampio complesso con destinazione centro commerciale (ex tipografia "E. Gaspari") nel quale trovano posto negozi e uffici.

Il complesso di cui fa parte l'immobile di interesse, è ubicato nel centro storico della cittadina di Morciano di Romagna, a poche decine di metri dalla sede del Comune; ha pianta articolata e si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo.

L'unità immobiliare di che trattasi (Lotto 1) ha pianta rettangolare e si trova al piano secondo raggiungibile mediante un vano scala ed un ascensore (beni comuni non censibili); è completata da un ripostiglio al piano terzo (che risulta individuato a Catasto, ma che non è supportato dai necessari titoli edilizi) e dai diritti sulle parti comuni.

Il bene immobile in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva pari a circa mq. 112.

Il Bene immobile è così identificato al Catasto del comune di Morciano di Romagna:

- Catasto Fabbricati: foglio 2 mappale 261, sub. 28, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita: € 799,27.

Intestato a:

- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/1;

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 persona fisica:

- [REDACTED], nato a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Cesena (FC) in Via [REDACTED] n. [REDACTED].

Dal certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di stato civile rilasciato dal Comune di Rimini (RN), il sig. [REDACTED] risulta di stato civile celibe.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona posta all'interno del centro abitato di Morciano di Romagna, in prossimità della sede municipale.

Servizi della zona:

la zona è ubicata in prossimità di Piazza del Popolo, in area urbanizzata a destinazione prevalentemente terziaria / residenziale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sufficienti.

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 riminese.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (12 km), aeroporto (17 km), autobus (0,3 km), ferrovia (11 km), porto (15 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di stima risulta impegnata dall'attività professionale svolta dall'avv. [REDACTED].

Dalle informazioni raccolte non è emersa la sussistenza in essere di contratti di affitto o locazione riguardanti gli immobili che costituiscono il Lotto 1 in oggetto: la richiesta inoltrata all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini, riscontrata con mail del 05/07/2023, conferma l'assenza di contratti di locazione o comodato registrati.

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: Nessuno*

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:*

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 13426 registro particolare n. 2211 del 18/10/2013 di euro 300.000,00.

A favore [REDACTED] con sede in Morciano di Romagna codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Morciano di Romagna - Via [REDACTED] n. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Rimini l' [REDACTED] in virtù di atto per notar Mariangela Di Taranto di Morciano di Romagna del 15/10/2013 repertorio n. 12408. Mutuo fondiario di euro 200.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Morciano di Romagna, alla Via Bucci, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 261 sub. 28 natura A10 di 4 vani al piano 2-3.

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 14386 registro particolare n. 2678 del 24/10/2016 di euro 100.000,00 a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Morciano di Romagna codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Morciano di Romagna - Via [REDACTED] n. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Rimini [REDACTED], in virtù di atto per notar Stefania Faetani di Riccione del 21/10/2016 repertorio n. 31954. Mutuo di euro 50.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Morciano di Romagna, alla Via Bucci n. 32/D, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 261 sub. 28 natura A10 di mq. 4 al piano 2-3.

Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione registro generale n. 14834 registro particolare n. 2708 del 13/11/2018 di euro 557.450,72 a favore [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Rimini Via IV Novembre n. 21 contro [REDACTED] nato a Rimini l' [REDACTED], in virtù di atto [REDACTED] del 13/11/2018 repertorio n. 1658. A garanzia della somma di euro 278.725,36. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Morciano di Romagna, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 261 sub. 28 natura A10 di 4 vani.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 14578 registro particolare n. 10056 del 21/9/2022 a favore [REDACTED] con sede in Firenze codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Rimini l' [REDACTED], in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Rimini del 5/7/2022 repertorio n. 2280. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Morciano Di Romagna, alla Via Bucci n. 32/D, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 261 sub. 28 natura A10 al piano 2-3.

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 € 1600,00 (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 Luca Dell'Aquila di Frosolone (IS) in data 26/09/2022. 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 26/09/2022 al 02/10/2023 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 situ; 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:

- *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;*
- *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;*
- *riseghe interne, nel bagno e in fondo al corridoio, non rappresentate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi;*

- *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;*
- *presenza di un lucernario, nella copertura in corrispondenza del bagno, non indicato nei titoli edilizi;*
- *presenza di una scala prefabbricata leggera, di collegamento con il ripostiglio di piano terzo, non indicata nei titoli edilizi;*
- *il ripostiglio di piano terzo, raggiungibile con la scala di cui sopra, emerge dalla copertura dando origine ad un volume che non ha riscontro nei precedenti 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 dei seguenti oneri:

- *rimozione della scala prefabbricata interna;*
- *demolizione del volume che emerge dalla copertura dell'edificio;*
- *ripristino della falda di copertura interessata;*
- *spostamento della caldaia e relative opere idrauliche;*
- *spese tecniche.*

La valutazione dei costi necessari a riportare l'immobile nelle condizioni di conformità edilizia risulta incerta; al momento della stima, facendo riferimento ai prezzi medi di mercato forniti dalle Imprese del settore operanti nella zona, è ipotizzabile una spesa complessiva che ammonta a circa € 23.000,00 (euro ventitremila/00), oltre oneri di Legge: occorre, inoltre, sottolineare che i lavori di ripristino di cui sopra dovranno essere comunicati e concordati con il Condominio.

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.

4.3.2. *Conformità catastale:*

le planimetrie catastali non risultano allineate all'ultimo titolo edilizio rilasciato (a causa della presenza della scala interna e del ripostiglio di piano terzo), ma sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto riscontrato in situ.

L'Aggiudicatario, a seguito del ripristino dei luoghi (rimozione della scala interna, demolizione del volume emergente dalla copertura e ripristino della falda di tetto interessata) dovrà procedere, a proprie spese, all'aggiornamento catastale necessario per formalizzare la variazione di rendita che ne consegue.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 500,00
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**):

€ 3'902,15

Come già indicato al paragrafo § 4.3.1., si sottolinea che i lavori di ripristino riguardanti il ripostiglio di piano terzo (demolizione del volume che fuoriesce dal tetto e ripristino della falda di copertura) necessari a riportare l'immobile in oggetto nella condizione di conformità edilizia dovranno essere comunicati e concordati con il Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

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

- [REDACTED], nato a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di Cesena (FC) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], piena proprietà per i diritti di 1/1.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata a Morciano di Romagna (RN) in Via Bucci n. 32/D distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 261 sub. 28, è pervenuta al signor [REDACTED] dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], con l'atto di compravendita per notar Mario Tabacchi di Rimini del 20/11/2002 repertorio n. 39168, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 29/11/2002 ai nn. 16490 registro generale e 10508 registro particolare.

6.2. Precedenti proprietari:

Alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Morciano di Romagna alla Via Bucci distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 261 sub. 28 natura A10 di 4 vani al piano 2-3, è pervenuta dalla società [REDACTED] con sede in Morciano di Romagna codice fiscale [REDACTED], con l'atto di compravendita per notaio Giuseppe Mancini di Urbania del 17/1/2002 repertorio n. 84725, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 2/2/2002 ai nn. 1575 registro generale e 1112 registro particolare.

I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio Luca Dell'Aquila di Frosolone (IS) in data 26/09/2022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso con destinazione centro commerciale che nasce dalla ristrutturazione profonda dell'edificio individuato come ex tipografia "E. Gaspari"; in relazione a tale fabbricato di primo impianto, nato a metà degli anni '20 del secolo scorso, non sono stati riscontrati precedenti edilizi.

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

- **Art. 26 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, prot. n. 3416 del 27/06/1990:** realizzazione di opere interne senza concessione né autorizzazione.
- **Concessione Edilizia n. 66/90 prot. n. 4051 del 13/05/1991:** pratica edilizia n. 66/90 per straordinaria manutenzione e parziale ristrutturazione.
- **Concessione Edilizia n. 46/93 prot. n. 2900 del 30/04/1994:** pratica edilizia n. 46/93 per variante alla concessione 66/90.

- **Certificato di abitabilità o agibilità registrato al n. 11/12 esito n. 10000 in data 18/12/1996** con cui il comune di Morciano di Romagna autorizza l'abitabilità e/o agibilità totale dell'edificio.

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

Il bene immobiliare in oggetto (Lotto 1) è costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata nel Comune di Morciano di Romagna (RN) in Via Bucci n. 32/D (angolo Via Colombari e Via della Resistenza) e dai diritti sui beni non censibili in comune con altre unità immobiliari.

L'immobile in oggetto si trova al piano secondo di un ampio complesso con destinazione centro commerciale (ex tipografia "E. Gaspari") nel quale trovano posto negozi e uffici.

Il complesso di cui fa parte l'immobile di interesse, è ubicato nel centro storico della cittadina di Morciano di Romagna, a poche decine di metri dalla sede del Comune; ha pianta articolata e si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo.

L'edificio presenta, a piano terra, una galleria di accesso comune affacciata su Via Bucci e che sfocia, sul retro, in Via Resistenza; il corridoio della galleria consente di raggiungere due scale, la "Scala A" e la "Scala B": in prossimità dell'accesso alla galleria è ubicato un pozzo di luce che, dalla copertura, consente di fornire illuminazione al corridoio di piano terra e ai ballatoi della "Scala A".

L'unità immobiliare in oggetto (Lotto 1) è afferente alla "Scala A" ed è servita da un ascensore.

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

PIANO SECONDO: n. 2 uffici, n. 2 ripostigli, n. 1 bagno con relativo anti bagno, oltre ad un corridoio di disimpegno.

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

PIANO SECONDO: n. 2 uffici, n. 2 ripostigli, n. 1 bagno (altezza media di piano indicata: 2,70 m).

PIANO TERZO: n. 1 ripostiglio (altezza media di piano indicata: 2,00 m).

L'immobile in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale equivalente lorda complessiva pari a circa mq. 112: come precisato in seguito, nel computo della superficie non si è tenuto conto del ripostiglio di piano terzo in quanto, non essendo suffragato dai necessari titoli edilizi, dovrà essere assoggettato a demolizione.

L'edificio di cui fa parte il Lotto in oggetto è nato negli anni '20 del secolo scorso ed ha subito una radicale trasformazione (ristrutturazione profonda) a partire dagli inizi degli anni '90 del secolo scorso; 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 ufficio.

L'unità immobiliare in oggetto 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 nel ripostiglio di piano terzo: la diffusione del calore negli ambienti avviene mediante radiatori di acciaio e condizionatori (split e fan coil) ubicati in ogni vano.

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

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres.

Il servizio igienico presenta sanitari datati ma in discrete condizioni.

Il locale (ripostiglio) di piano terzo, attualmente utilizzato come archivio, ha altezza ridotta e costituisce un volume emergente dalla copertura che non è supportato dai necessari titoli edilizi.

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione del costruito giungendo 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;
- non si sono riscontrati vizi e/o ammaloramenti nelle opere di finitura e impiantistiche in genere che richiedono interventi oltre quelli di ordinaria manutenzione.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale (Variante generale in adeguamento alla proposta formulata dall'Unione della Valconca), adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 78 del 10/10/2000 e approvato con delibera della Giunta Provinciale di Rimini n. 140 del 15/07/2003, il compendio immobiliare di interesse ricade in:

- Zona omogenea A-CS Centri urbani di formazione storica.

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio piano secondo	Sup. reale lorda	112,14	1,00	112,14
	Sup. reale lorda	112,14		112,14

Si precisa che nella valutazione della superficie commerciale e, quindi, nella determinazione del valore dell'immobile in oggetto, **non si è tenuto conto del ripostiglio di piano terzo** in quanto, non essendo contemplato dai titoli edilizi riscontrati, dovrà essere assoggettato a demolizione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* struttura di tipo misto con pareti di muratura portante in laterizio e pilastri di rinforzo in conglomerato cementizio armato; condizioni: buone.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.
- *Copertura* tipologia: in latero-cemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni:* piastrelle di gres; condizioni: discrete.
- *Infissi interni (porte):* portone di ingresso blindato in alluminio; condizioni: buone; porte interne a battente, in legno tamburato; condizioni: buone.
- *Infissi esterni (finestre):* infisso di pvc, con doppio vetro e interposta camera d'aria.
- *Ascensore:* presente; condizioni: buone.

Impianti:

- *Gas*: tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Elettrico*: tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Idrico*: tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia.
- *Termico*: tipologia: autonomo di tipo misto, con radiatori di acciaio e condizionatori (split e fan coil) in ogni vano.

Specifiche:

- *Sistema oscurante delle finestre*: assente.
- *Pavimentazioni comuni*: piastrelle di travertino; condizioni: discrete.
- *Scala comune*: piastrelle di travertino; condizioni: discrete;
parapetti; di acciaio colo micaceo; condizioni: discrete.

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 delle parti e servizi comuni dell'intero stabile a norma di legge e di Regolamento di Condominio.

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. documentazione, 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).

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 (in prossimità del centro cittadino di Morciano di Romagna) denota una certa appetibilità.

Sulla base delle informazioni assunte, per edifici a destinazione commerciale (negozi e uffici) con caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima (in discrete condizioni manutentive) si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 1.550 a 1.950 €/mq., con punte possibili di 2.200 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

In particolare, per l'immobile ad uso ufficio (Lotto 1) di che trattasi ubicato in prossimità del centro cittadino, tenendo conto di un livello discreto delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 1.650 a 1.900 €/mq. (valore medio 1.775 €/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 come desunte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per l'immobile (Lotto 1) a destinazione commerciale, un valore di mercato unitario pari a 1.775 €/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 rimozione del volume determinato dal ripostiglio di piano terzo (non supportato dal necessario titolo edilizio), il ripristino della relativa falda di copertura e lo spostamento della caldaia, per una spesa complessiva ipotizzata pari a circa € 23.000,00 (euro ventitremila/00);**
- **è necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile (di cui sopra) previa comunicazione e in accordo con il Condominio;**
- **l'Aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere in solido delle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Morciano di Romagna, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Morciano di Romagna, 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
Ufficio piano secondo	112,14	1.775,00 €	199.048,50 €
	112,14		199.048,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Compendio immobiliare ad uso ufficio	112,14	€ 199.048,50	€ 199.048,50
	Sommano			€ 199.048,50

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.):

€ 19.904,85

- 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: € 179.143,65
- 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: € **179.143,65**



ELENCO ALLEGATI

- Allegato A - Documentazione catastale e titoli di provenienza.
- 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 e strumentazione urbanistica.
- Allegato F - Attestato di prestazione energetica.