

Esecuzione Forzata N. 103/2024

contro *****



TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da

***** e *****

contro

***** e *****



N. Gen. Rep. 103 / 2024



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Andrea Aquilina



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Mauro Balzi

iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 989

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.348

C.F. BLZMRA67L23H294P – P.IVA 02127760409

con studio in Rimini (Rimini) Via Roma n. 62

telefono: 054122102 - cellulare: 3355400254

email: geom.balzi@gmail.com – pec: mauro.balzi@geopec.it



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi

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

**Beni immobili in Bellaria-Igea Marina (RN) Via Filzi, 13
Lotto 01 (unico)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
(quesito 4):**

A. Piena proprietà di unità abitativa posta ai piani primo e secondo (sottotetto) di fabbricato plurifamiliare parte del complesso residenziale denominato "Residence Arcobaleno" in comune di Bellaria-Igea Marina (RN), Via Filzi, 13.

Trattasi di unità abitativa disposta su due piani collegati da scala interna, ove al piano primo sono ubicati il locale soggiorno-cucina, una camera da letto e un w.c., e al piano secondo dei vani di fatto adibiti a camera da letto, bagno e ripostiglio, seppure legittimati come locali di servizio.

I locali al piano primo presentano altezze interne uniformi di ml. 2,70, mentre al piano secondo altezze interne variabili da ml. 1,00 all'imposta minima e ml.2,62 al colmo.

Esternamente l'unità comprende due balconi/logge al piano primo e un terrazzo al piano secondo, accessibili dai complanari locali interni dell'appartamento. Dal terrazzo sono accessibili due piccoli vani, ricavati nell'intercapedine sotto la copertura dell'edificio, di altezza variabile da ml.0,55 a ml.1,10. Detti spazi non risultano essere parte della proprietà esclusiva dell'unità.

L'accesso dalle parti comuni avviene al piano primo da ballatoio e rampa scala condominiali, connessi alla strada pubblica attraverso i camminamenti esterni in quota piano terra.

L'unità sviluppa superficie lorda abitativa al piano primo di mq.49,34, superficie lorda al piano secondo di mq.36,18, superficie lorda complessiva delle logge/balconi al piano primo di mq.14,26, superficie lorda del terrazzo di mq.25,67. **Superficie commerciale mq. 88,22.**

Il bene immobile, in disuso alla data del sopralluogo, si presenta in sufficiente stato generale di conservazione e di manutenzione, con circoscritte locali criticità per esfoliazioni da infiltrazioni d'acqua nel soffitto del soggiorno.

Il diritto di proprietà per la quota definita nelle tabelle millesimali riferito all'unità in trattazione è di 42,55/1000 sulle parti comuni indicata nell'atto notarile d'acquisto e confermate da documentazione prodotta dall'amministrazione condominiale.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a ***** in quota di diritto di piena proprietà di 1000/1000.

NB L'intestazione catastale indicata in visura non risulta aggiornata a seguito del decesso di ***** avvenuto a Bellaria-Igea Marina (RN) il 08/04/2016.

distinta in comune di Bellaria-Igea Marina (A747) al **foglio 16, particella 125, subalterno 43**, censita Z.C. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 75 mq., rendita €. 325,37, Via Fabio Finzi, 13, piano 1-2.

La ditta catastale non identifica l'attuale proprietà.

NB Con atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Rimini del 29/11/2016, rep. 2269/2016, trascritto a Rimini in data 13/12/2016 ai nn. RP.10244-RG.16849, gli eredi ***** hanno accettato l'eredità di ***** deceduto il 08/04/2016.

Non risulta ancora trascritta la relativa denuncia di successione.

L'erede ***** è deceduto a Rimini il 11/06/2025 (atto n.237, P. 1, anno 2025).

Coerenze e confini:

-parti comuni, corpo unità sub.42 e 41 di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi

Parti comuni:

foglio 16, particella 125:

Subalterno 3 –Bene comune non censibile (percorsi pedonali al PT, disimpegno al P.INT., scala dal PT al P.INT.) ai subb. 35, 36, 41, 42, 43, 15, 16, 17, 18;

Subalterno 4 –Bene comune non censibile (percorso pedonale, spazi a verde, percorso carrabile) ai subb. dal 8 al 18, dal 20 al 43;

NB: Il subalterno 4 è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fondo limitrofo in forza di atto a firma notaio Pietro Bernardi Fabbrani del 26/11/1996 rep.3786/1270, trascritto a Rimini in data 13/11/1996 all'art.6464.

Subalterno 5 –Bene comune non censibile (percorso pedonale) ai subb. 35, 36, 37, 41, 42, 43, 15, 16, 17, 18;

Subalterno 7 –Bene comune non censibile (scala dal PT al P1° e ballatoio) ai subb. 41, 42, 43;

B. Piena proprietà di unità posto auto scoperto in fabbricato plurifamiliare parte del complesso residenziale denominato “Residence Arcobaleno” in comune di Bellaria-Igea Marina (RN), Via Filzi, 13

Trattasi di area scoperta in quota piano di campagna adibita a posto auto di conformazione rettangolare con capacità di parcheggio di un autoveicolo, lastricata in masselli autobloccanti in cemento.

L'accesso avviene dal percorso carrabile asfaltato, continuo con la strada pubblica.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.12,50. **Superficie commerciale “a corpo”.**

Il bene è fruibile, in ordinario stato generale di conservazione e di manutenzione.

Il diritto di proprietà per la quota definita nelle tabelle millesimali riferito all'unità in trattazione è di 3,57/1000 sulle parti comuni indicata nell'atto notarile d'acquisto e confermate da documentazione prodotta dall'amministrazione condominiale.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a ***** in quota di diritto di piena proprietà di 1000/1000.

NB L'intestazione catastale indicata in visura non risulta aggiornata a seguito del decesso di ***** avvenuto a Bellaria-Igea Marina (RN) il 08/04/2016.

distinta in comune di Bellaria-Igea Marina (A747) al **foglio 16, particella 125, subalterno 24**, censita Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita €. 38,42, Via Fabio Finzi, 13, piano T.

La ditta catastale non identifica l'attuale proprietà.

NB Con atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Rimini del 29/11/2016, rep. 2269/2016, trascritto a Rimini in data 13/12/2016 ai nn. RP.10244-RG.16849, gli eredi ***** , hanno accettato l'eredità di *****o deceduto il 08/04/2016.

Non risulta ancora trascritta la relativa denuncia di successione.

L'erede ***** è deceduto a Rimini il 11/06/2025 (atto n.237, P. 1, anno 2025).

Coerenze e confini:

-parti comuni, corpo unità sub.23 e 25 di altra proprietà, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni:

foglio 16, particella 125:

Subalterno 4 –Bene comune non censibile (percorso pedonale, spazi a verde, percorso carrabile) ai subb. dal 8 al 18, dal 20 al 43;

NB: Il subalterno 4 è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del fondo limitrofo in forza di atto a firma notaio Pietro

Bernardi Fabbrani del 26/11/1996 rep.3786/1270, trascritto a Rimini
in data 13/11/1996 all'art.6464.

Il fabbricato in trattazione è edificato su area distinta al Catasto Terreni in comune di Bellaria-Igea Marina (RN) al foglio 16, particella 125, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 2.241.

La descrizione degli immobili è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 27/08/2025.

Quanto al quesito 1, di cui all'incarico, lo stimatore attesta che **la documentazione ex art. 567 Cpc** presente all'interno del fascicolo **è risultata completa idonea**.

Lo stimatore ha integrato e aggiornato la documentazione di cui sopra con:

- visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Rimini, planimetrie, estratto di mappa, (**allegato n.2**);
- ispezione ipotecaria presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, dalla quale **non sono emerse formalità**, dopo l'atto di pignoramento del 01/08/2024, trascritto a Rimini il 13/09/2024. (**allegato n.3**)
- Estratti degli atti autorizzativi, stralci degli strumenti urbanistici vigenti, planimetria digitalizzata dello stato di fatto rilevato in sopralluogo peritale (**allegato n.4**).
- Copia degli atti notarili di provenienza della proprietà (**allegato n.5**)

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI (quesito 3)

La debitrice ***** ha contratto matrimonio il 27/04/1991, scegliendo il regime di separazione dei beni con atto a firma notaio Francesca Ecuba di Rimini del 05/06/2006.

Il debitore ***** è deceduto in Rimini il 11/06/2025. In precedenza lo stesso era vedovo di *****a con la quale aveva contratto matrimonio in data 17/10/1964, senza dare indicazione del regime patrimoniale dei beni.

NB: *****a, deceduto in data 08/04/2016, risultava celibe.

Si producono estratti per riassunto degli atti di morte, di nascita, di matrimonio e di residenza. (**allegato n.5**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: residenziale, viabilità pubblica a doppio senso di marcia, assenza di marciapiedi, sufficiente presenza di parcheggi pubblici. Zona provvista di servizi urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi della zona: municipio (sufficiente), farmacia (sufficiente), attività commerciali al dettaglio (sufficiente), ristorazione (buono) scuola materna (buono), scuole primaria (discreto), scuole secondarie (discreto), verde pubblico (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe: produttiva.
i principali centri limitrofi (Km.): Centro cittadino (2,8), Rimini (12,6), Santarcangelo di Rom. (10) Cesenatico (11), le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale mare Adriatico, Parco naturalistico Saline di Cervia;
le attrazioni storiche presenti sono: Centri storici di Rimini, Ravenna e Santarcangelo di Rom., porto canale di Cesenatico.
- Collegamenti pubblici (Km.): aeroporto civile di Rimini (18,6), stazione ferroviaria di Bellaria (3,1), casello autostrada A14-Rimini Nord (6,2), autobus (0,1).

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5):

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi. Gli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario.

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – (AGEDP-RN_59876_2025_1788) rilasciata a mezzo pec il 24/07/2024 a seguito d'istanza dello scrivente del 03/07/2025, conferma alla data del 04/07/2025 l'assenza di contratti registrati relativi ai beni immobili in procedura.

N.B.: Lo stimatore precisa come la suddetta attestazione dell'Agenzia delle Entrate faccia riferimento unicamente ai contratti registrati presso il suddetto ente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesiti 6 e 7):

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: **-nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *****

contro ***** , in forza di atto a firma Dott. Bernardi Fabbrani Pietro, notaio in Rimini, del 19/02/1999 al rep. 8720/2737, iscritta a Rimini in data 22/02/1999 ai nn. RP.453 – RG.1890.

importo ipoteca: £. 360.000.000 (€ 185.924,48).

importo capitale: £. 180.000.000 (€ 92.962,24).

domicilio ipotecario eletto: San Vito di Rimini, Via Vilfredo Pareto.

gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili in Bellaria Igea Marina (RN) distinti al Catasto Fabbricati al Fg.16 P.lla 125, sub. 43 e 24.

-Ipoteca legale (Attiva) derivante da Art.16 D.Lgs. 46/1999 a favore di ***** contro ***** , in forza

di atto esattoriale di ***** , del 18/02/2011 al rep. 65/2011, iscritta a Rimini in data 22/02/2011 ai nn. RP.552 – RG.2635.

importo ipoteca: €. 76.279,76.

importo capitale: €. 38.139,88.

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili in Bellaria Igea Marina (RN) distinti al Catasto Fabbricati al Fg.16 P.lla 125, sub. 43 e 24.

-Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di ***** contro ***** , in forza di atto giudiziario del Tribunale di

Rimini, del 28/06/2014 al rep. 1608/2014, iscritta a Rimini in data 23/07/2015 ai nn. RP.1669 – RG.9205.

importo ipoteca: €. 40.000,00.

importo capitale: €. 32.947,92.

domicilio ipotecario eletto: Santarcangelo di Rom., Via Montevicchi, 26.

gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili in Bellaria Igea Marina (RN) distinti al Catasto Fabbricati al Fg.16 P.lla 125, sub. 43 e 24.

-Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione (Attiva) derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo a favore di *****

***** contro ***** , in forza di atto di

***** del 02/02/2017 al rep. 1284/13717, iscritta a Rimini in data 03/02/2017 ai nn. RP.266 – RG.1590.

importo ipoteca: €. 47.853,86.

importo capitale: €. 23.926,93.

domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via IV Novembre, 21.

gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 di beni immobili in Bellaria Igea Marina (RN) distinti al Catasto Fabbricati al Fg.16 P.lla 125, sub. 43 e 24.

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro *****

***** , atto giudiziario di ufficiali giudiziari di Rimini del 01/08/2024 al rep. 2727/2024, trascritto a Rimini in data 13/09/2024 ai nn. RP.9636–RG.13307, gravante su diritti di proprietà per la quota di 1/1 degli immobili in perizia.

N.B.: Il pignoramento corrisponde con i dati catastali dei beni.

4.2.3. Altre trascrizioni: -nessuna.

-Trascrizione di atto preliminare di compravendita a favore di ***** a firma Dott. Parisio Alberto. Notaio in Rimini, del 14/09/2010 rep. 41482/10754, trascritto a Rimini in data 20/09/2010 ai nn. RP.8435-RG.14732, pertinente i beni immobili identificati al Catasto Fabbricati in Bellaria Igea Marina al fg.16, p.la 125, subb. 43 e 24.

NB: Il preliminare non riporta una specifica indicazione della data di scadenza entro cui effettuare la stipula del rogito, seppure all'articolo 2) lettera b) dello stesso viene pattuito il pagamento a saldo "... entro e non oltre il 31 agosto 2013, al momento della stipula notarile di trasferimento".

Al suddetto preliminare non risulta essere seguita la stipula dell'atto di compravendita

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: -nessuna.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €.2.925,67 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui €.1.725,67 per diritti e imposte ed €.1.200,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca Volontaria	€. 185.924,48		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca Legale	€. 76.279,76	€. 381,40	€. 94,00	€. 475,40
Ipoteca Giudiziale	€. 40.000,00	€. 200,00	€. 94,00	€. 294,00
Ipoteca Conc. Amm.	€. 47.853,86	€. 239,27	€. 94,00	€. 333,27
Tras. Atto Preliminare			€. 294,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
sommano				€. 1.725,67
Onorari	n° formalità	6	€. 200,00	€. 1.200,00
TOTALE				€. 2.925,67

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 della proprietà è aggiornato alla data del 12/09/2025 (allegato n.3).

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

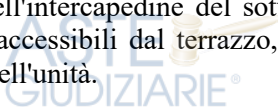
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi



Dall'analisi di confronto dell'ultimo atto autorizzativo reperito dall'archivio comunale (PC variante n.537 anno 1999) con i rilievi effettuati, sono emerse le seguenti difformità:

Appartamento sub.43

- 1- P.1° -minore larghezza del bagno rilevata di ml.1,27 anziché ml.1,50;
- 2- P.1° -lieve differenze di larghezza della portafinestra della camera;
- 3- P.1° -minore superficie netta interna del vano cucina soggiorno;
- 4- P.2° -differente utilizzo del vano di servizio adibito a camera;
- 5- P.2° -differente destinazione del vano servizio adibito a bagno completo di impianti e accessori igienico sanitari;
- 6- P.2° -realizzazione di luminello cm.40x50 nel vano ripostiglio;
- 7- P.2° -realizzazione di piccoli spazi di ridotta altezza (ml.0,55–ml.1,10) nell'intercapedine tra falda inclinata e solaio, accessibili dal terrazzo;
- 8- lievi incongruenze delle misure e/o delle superfici

NB: Gli spazi ripostiglio ricavati nell'intercapedine del sottotetto (difformità punto 7), seppure unicamente accessibili dal terrazzo, non risultano far parte della proprietà esclusiva dell'unità.

Regolarizzazione edilizia:

Preso atto della situazione rilevata in loco e a seguito alle informazioni reperite presso l'ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia comunale, si riscontra che:

- le difformità ai punti 4 e 5 non sono regolarizzabili e occorre ripristinare, attraverso anche interventi impiantistici, l'utilizzo legittimo di vani di servizio;
- la difformità al punto 7 non è significativa in termini urbanistici;
- le residue difformità, riconducibili all'epoca di costruzione del complesso per il quale attestata la Certificazione di Conformità Edilizia ed Agibilità n.4/2004, in parte risultano regolarizzabili con CILA in sanatoria ai sensi dell'art.16bis della L.R. 23/2004 e in parte comprese nelle tolleranze costruttive di legge di cui all'art.34 del DPR 380/2001 e all'art. 19bis della L.R. 23/2004.

NB: Si sottolinea come, nonostante pertinenti informazioni e avvenuto rilascio dell'abitabilità, la minore larghezza del bagno al P.1° (punto 1) riscontra il mancato rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e DM 236/89).

Costi di regolarizzazione edilizia:

- per le opere di rimozione inerenti il ripristino dell'uso legittimato dei vani al sottotetto, si stimano dei costi complessivi pari a **€ 700,00** circa;
- per la redazione e presentazione della pratica edilizia di cui sopra si stimano dei costi complessivi pari a **€ 3.000,00** circa derivanti da sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche, ecc.;

Oneri totali (importo indicativo presunto): €3.700,00 circa.

NB.: Importi e procedure, laddove indicati, sono il risultato di valutazioni tecnico-normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e relative modalità burocratiche ed operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o tecnici professionisti di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dei fabbricati in aderenza.

4.3.2 Conformità catastale:**Non Conforme**

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato e la documentazione catastale reperibile presso l'Agenzia delle Entrate – Dir. Prov.le di Rimini – Uff. Prov.le di Rimini – Servizi Catastali – sono emerse le seguenti difformità:

CATASTO FABBRICATI**Appartamento sub.43**

- P.1° -minore larghezza del bagno;
- P.2° -differente destinazione di vani adibiti a bagno e camera anziché servizi;
- P.2° -realizzazione di luminello nel vano ripostiglio;
- P.2° -presenza di piccoli spazi di ridotta altezza (ml.0,55 – ml.1,10) ricavati nell'intercapedine tra falda inclinata di copertura e il solaio piano, accessibili dal terrazzo;

NB: Detti spazi ripostiglio, seppure unicamente accessibili dal terrazzo dell'unità, non risultano far parte della proprietà esclusiva della stessa.

Regolarizzazione catastale:

Le difformità rilevate insistono sulla consistenza della superficie netta dell'unità. La diversa destinazione dei locali bagno e camera nel sottotetto incide sui parametri reddituali dell'unità. Dette variazioni delle destinazioni dei vani al sottotetto non sono urbanisticamente regolarizzabili.

Gli spazi ripostigli ricavati nell'intercapedine tra copertura e solaio, accessibili dal terrazzo, in ragione della ridotta altezza, non incidono sui parametri reddituali. Detti spazi non risultano catastalmente regolarizzabili come estensione esclusiva dell'unità in procedura, essendo realizzati in ampliamento nel sedime comune dell'immobile.

Per la regolarizzazione dell'appartamento sub.43 al Catasto Fabbricati occorre procedere alla redazione e al deposito di pratica di variazione di aggiornamento (DOCFA) con costo stimato di €.450,00 per onorari e €.70,00 per diritti, per **complessivo importo di €.520,00.**

Lo scrivente procederà alla redazione della succitata variazione qualora il Giudice riterrà opportuno autorizzarne l'esecuzione.

NB: Gli importi indicati nell'ambito dei giudizi di conformità catastale sono da intendersi di stima sommaria, con valore previsionale. Detti importi dovranno essere verificati dall'aggiudicatario preventivamente all'acquisto e/o all'atto dell'eventuale regolarizzazione con tecnici e ditte di fiducia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6):

Informazioni reperite il 18/07/2025 dall'amministrazione del condominio "Residence Arcobaleno" (cf.91057830407), con studio in San Mauro Pascoli (FC), Via Del Progresso, 113, riscontrano quanto segue (**allegato n.5**):

-Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: **Non esistono.**

-Esistono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative a:

-Sub.43 appartamento	- Esercizio 2023	€. 2.385,13;
	- Esercizio 2024	€. 226,54;
	- Esercizio 2024	€. 396,33 (in corso);
- Sub.24 posto auto	- Esercizio 2023	€. 466,62;
	- Esercizio 2024	€. 65,56;
	- Esercizio 2025	comprese U.I. Sub.43 (in corso);
Sommano		€. 3.540,18

-Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: **Non esistono.**

-Spese ordinarie annue condominiali indicative relative alle unità in procedura:

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi

-Sub. 43 appartamento: €. 323,01;

-Sub. 24 posto auto: €. 73,32;

-Utenze comuni:

Energia elettrica condominiale parti comuni

In relazione sono allegati Regolamento condominiale e tabelle millesimali trasmesse dall'Amministratore. (**allegata n.5**)

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (quesito 11):

Nell'ambito dell'incarico peritale per l'unità abitativa sub.43 è stato redatto e depositato dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in data 28/08/2025 al **n.04226-730306-2025**, valido fino al 28/08/2035, con indicazione di **Classe Energetica "E"**, indice EPgl,nren 225,42 Kwh/mq./anno. (**allegato 5**).

Per il posto auto sub. 24 non è normativamente prevista la redazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

6.1 Attuali proprietari:

***** in diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2, e ***** in diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2, dal 08/04/2016 ad oggi, in forza di atto giudiziario di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Rimini del 29/11/2016, rep. 2269/2016, trascritto a Rimini in data 13/12/2016 ai nn. RP.10244-RG.16849, in morte di ***** , deceduto il 08/04/2016.

NB: In merito alla suddetta successione non risulta ancora trascritta la denuncia di successione.

NB: In data 11/06/2025 è deceduto l'erede *****.

6.2 Precedenti proprietari:

***** in diritto di proprietà per la quota di 1/1, da data antecedente il ventennio al 08/04/2016, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Bernardi Fabbrani Pietro, notaio in Rimini, del 19/02/1999 al rep. 8719/2736, trascritto a Rimini in data 22/02/1999 ai RP.1225-RG.1889.

7. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

A seguito d'istanza del 03/07/2025 prot. 32147 per accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia di Bellaria Igea Marina, lo scrivente in data 17/07/2025 ha preso visione dei fascicoli edilizi e in data 21/07/2025 ha ricevuto copia della seguente documentazione reperita dal preposto ufficio comunale:

-**Concessione Edilizia n. 404/96 anno 97 del 24/01/1997 Prot. n.2875**, per la costruzione di edificio ad uso civile abitazione in ditta *****;

-**Concessione Edilizia n. 237/1999 anno 2000 del 01/08/2000 Prot. n.25009**, per variante a Prog. 404/96 per la costruzione di edifici ad uso civile abitazione in ditta *****;

-**comunicazione fine lavori e Certificato di Conformita' Edilizia (abitabilità) n. 4/2004** presentata in data 23/01/2004 Prot. n. 2099 in ditta *****;

La pratica risulta aver maturato i termini di Silenzio Assenso in data 24/08/2004.

Descrizione appartamento e posto auto ai punti A e B (quesiti 8 e 13)

Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa al piano primo e secondo (sottotetto) e di unità posto auto scoperto in fabbricato plurifamiliare denominato "Residence Arcobaleno" sito in comune di Bellaria-Igea Marina (RN), Via Filzi, 13, identificate al Catasto Fabbricati nello stesso comune al Fg.16, p.lla 125, subb. 43 e 24.

Destinazione urbanistica:

Nella Variante al Piano Strutturale Comunale vigente, approvata in forza di delibera C.C. n.74 del 21/12/2021 e successive modifiche, l'area di edificazione è inserita nella "Tav. 1-Sud – Ambiti e trasformazioni territoriali", in zona "AUC.M - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 59)". In "Tav. 2-Sud - Tutele e vincoli di natura ambientale" l'area risulta interna al perimetro del Territorio urbanizzato.

Nella Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvata in forza di delibera del C.C. n.60 del 04/11/2021 e successive modifiche ed integrazioni, l'area di edificazione è inserita in "Tav. 1f – Ambiti e trasformazioni territoriali" in zona "AUC.M3 - Ambiti urbanizzati a monte della Via Ravenna (art.2.15)."

NB: Le succitate indicazioni fanno riferimento esclusivamente alla lettura degli strumenti urbanistici comunali vigenti approvati e/o adottati, non dando atto di eventuali vincoli e/o prescrizioni limitative derivanti da normative sovraordinate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture:*

struttura portante a telaio in cemento armato, solai interpiano e copertura piana in laterizio e cemento armato; falde inclinate di copertura in laterizio e cemento armato; cornicioni in solette in cemento armato; condizioni generali visivamente discrete.

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

Aperture ad ante battenti, telaio in legno a taglio termico con vetro camera; cerniere e maniglie in metallo; serramenti al piano primo in avvolgibili in plastica in cassettoni coprirullo; serramenti al piano sottotetto in scuri in metallo con apertura ad ante esterna; condizioni generali: sufficienti. Alcuni avvolgibili risultano danneggiati. luminelli a tetto installati su falda inclinata di copertura in telai di legno e vetro camera; condizioni generali sufficienti. Zanzariere retraibili negli infissi di entrambi i piani. Portoncino d'ingresso blindato ad anta battente provvisto di serratura di sicurezza, condizioni: discrete.

Infissi interni:

Banchine e soglie in lastre di granito. porte in legno tamburato ad apertura scorrevole a scomparsa o ad anta battente, colore bianco; cornici in legno colore bianco; condizioni generali: discrete.

Pareti:

Pareti esterne: muratura in parte intonacata e tinteggiatura a spatolato grana media e in parte in laterizio faccia vista, coibentazione interna; condizioni generali: sufficienti.

Plafoni:

Pareti interne: divisori in laterizio forato intonacato al civile, tinteggiatura a tempera liscia colore bianco; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna:

Finitura con intonaco al civile, tinteggiatura a tempera liscia colore bianco, condizioni generali: sufficienti. Sussistono esfoliazioni della tinteggiatura interna derivanti da infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura soprastante.

Rivestimento:

piastrelle in gres porcellanato di differenti tonalità; condizioni: sufficienti. Battiscopa in listelli in legno.

Scala interna

Bagni: piastrelle in gres porcellanato di differenti tonalità, con modanature, fasce e inserti decorativi, condizioni: discrete.

Balconi/Logge

Angolo cottura:

rampa articolata con soletta in latero-c.a. con gradini e pie' d'oca rivestiti in lastre in granito, parapetto in legno, condizioni: discrete.

Parapetti in parte in muratura tinteggiata e in parte in ringhiera metallica zincata, pavimenti in piastrelle antisdrucciolo (cm.15x15) con battiscopa in listelli del medesimo materiale, cancello d'ingresso in ringhiera metallica zincata ad apertura ad anta battente, condizioni generali:

contro *****



Terrazzo

insufficienti. Segni di deterioramenti e distacchi della tinteggiatura localizzati lungo i frontolini.

Parapetto fronte strada in muratura tinteggiata con soprastante corrimano in metallo, pareti laterali in muratura intonacata, pavimento omogeneo in piastrelle antisdrucciolo (cm.15x15) con battiscopa in listelli del medesimo materiale, adduzione idrica e scarico esterni, installazione condizioni generali: insufficienti. Sussistono situazioni di criticità nella pavimentazione ove presente vegetazione infestante e muschio nelle fughe tra le piastrelle e nelle pilette di deflusso.

Presenza nelle pareti laterali di due aperture atte a consentire l'accesso a spazi di ridotta altezza, intonacati e pavimentati, ricavati nell'intercapedine sottotetto.

Impianti:

Gas:

tipologia: in parte sottotraccia e in parte esterna con rubinetto d'arresto, alimentazione da rete pubblica, condizioni funzionali: non rilevabili.

Termico:

generatore autonomo esterno in alloggiamento esterno su terrazzo marca Beretta modello Supermeteo 24 i AG, cronotermostato di regolazione di zona, distribuzione sottotraccia, diffusione radiatori a colonne in alluminio, stato funzionale: non verificabile, condizioni: visivamente sufficienti. Alla data del sopralluogo gli impianti erano disattivati e non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione della caldaia.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, quadro salvavita interno, placche interruttori ordinarie, placche con coperchio per prese ed interruttori esterni, stato funzionale non verificabile, condizioni: ordinarie. Alla data del sopralluogo gli impianti erano disattivati.

Idrico

tubazioni sottotraccia, stato funzionale e condizioni non verificabili.

Sanitario:

Bagno P.1°: accessori sanitari (vaso e lavandino a colonna, assente il bidet) in porcellana smaltata bianca, assenza di sedile e coperchio vaso, piatto doccia con box, cassetta wc ad incasso con coperchio distaccato, rubinetteria a miscelazione in acciaio, condizioni: insufficienti
Bagno sottotetto: accessori sanitari (vaso, bidet, lavandino a semincasso) in porcellana smaltata bianca, vasca rivestita in muratura, cassetta wc ad incasso con coperchio assente, rubinetteria a miscelazione in acciaio, condizioni: insufficienti

Condizionatore

generatore autonomo su balcone marca Irsap, distribuzione a vista, erogazione da split a parete (n.1) in camera sottotetto, assente l'erogatore nella camera al piano primo; condizioni: scarse;

videocitofono

apparecchiature di risposta (n.2) al piano primo e al piano sottotetto, condizioni: non verificabili

Utenze:

Gas: autonomo

Elettricità: autonomo

Idrico: autonomo

Accessori:

POSTO AUTO -sub.24

Superficie piana aperta, completamente scoperta, delimitata verso strada da cordolo complanare in cemento e verso fabbricato da cordolo marciapiede; delimitazioni laterali da linee a terra; pavimentazione in elementi autobloccanti in cemento; condizioni generali: ordinarie.

La tabella che segue riporta, in forma sintetica la composizione analitica del compendio.

destinazione	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni	Sup.reale lorda	coefficiente	Valore sup. equivalente
	mq.	ml.(*)			mq.		mq.
UNITA' SUB. 43 (appartamento)							
PIANO PRIMO							

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi

Soggiorno - Pranzo	21,56	2,70	SE-SO	sufficienti	49,34	1,00	49,34
Camera	10,00	2,70	NO-SO	sufficienti			
bagno	3,70	2,70	NO	sufficienti			
sommano	35,26						
Balcone-Loggia	7,44	2,73	SE	sufficienti	7,87	0,50	7,13
Balcone-Loggia	5,85	2,73	NO	sufficienti	6,39		
sommano	13,29				14,26		
PIANO SOTTOTETTO							
Camera* (servizio**)	14,63	1,56-2,62	NO-SO	sufficienti	36,18	0,70	25,33
W.C.* (servizio**)	6,00	1,59-2,31	-	sufficienti			
Ripostiglio	4,83	1,00-1,57	SE	sufficienti			
Disimpegno	1,24	2,00-2,31	SO	sufficienti			
sommano	26,70						
terrazzo	24,21	-	SE-SO-NO	insufficienti	25,67	0,25	6,42
Intercapedine rip.***	2,91	0,55-0,90	-	sufficienti	3,38	0***	0
Intercapedine rip.***	3,43	0,60-1,1	-	sufficienti	3,53	0***	0
Superficie commerciale unità mq.							88,22
B - UNITA' SUB. 24 (posto auto esterno)							
Posto auto scoperto	12,50	-	-	ordinarie	12,50	A corpo	

XXX* -destinazione rilevata in uso alla data del sopralluogo, non legittimata;

xxx** -destinazione legittimata difforme da quanto rilevato;

*** -intercapedini ripostigli non legittimate, accessibili dall'unità e non comprese nella proprietà esclusiva del compendio in procedura;

NB. La determinazione della superficie lorda tiene conto di spessori delle pareti in aderenza con altra proprietà, non rilevabili, come da indicazioni grafiche degli atti autorizzativi o deduzioni logico costruttive.

Le valutazioni espresse sulle condizioni delle strutture e finiture tengono conto di quanto visivamente rilevabile al momento del sopralluogo, senza alcun sondaggio e/o prova specifica su strutture e/o materiali. Analogamente le valutazioni e descrizioni degli impianti tengono conto di quanto visivamente rilevabile durante il sopralluogo, senza verifiche e/o prova su apparecchiature, funzionalità, ecc.

La documentazione fotografica è all'**Allegato n.1**.

Le planimetrie catastali dell'immobile sono all'**Allegato n.2**.

Le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile rilevato sono all'**Allegato n.4**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è all'**Allegato 5**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene svolta con procedimento sintetico-comparativo, effettuate indagini nel mercato immobiliare locale attraverso fonti in seguito precisate.

Tali indagini mostrano relativamente al territorio di Bellaria-Igea Marina una fase di sostanziale ripresa delle contrattazioni, con intensificazione delle trattative di compravendita e un rialzo dei prezzi per immobili residenziali succedutosi al periodo recessivo di crisi del mercato dell'ultimo decennio.

Per quanto esposto in relazione, tenuto conto della localizzazione del bene, inserito in un contesto di sufficiente appetibilità, delle lievi situazioni di difformità, dell'epoca di

edificazione avvenuta fine anni novanta, del contesto urbanistico degli spazi e fabbricati limitrofi, del sufficiente stato generale di manutenzione e di conservazione delle unità in procedura, delle specifiche criticità rilevate in capo al terrazzo e all'utilizzo non legittimo di alcuni vani, della qualità e della tipologia delle finiture, delle dotazioni impiantistiche private e condominiali, della fruibilità, dell'accessibilità degli spazi e caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi desumibili da borsini immobiliari di riferimento, pubblicazioni consultate, valori applicati in compravendite di beni comparabili, indagini presso agenzie immobiliari e conoscenze dirette del mercato locale, si ritiene congruo assumere per il presente giudizio di stima un prezzo unitario medio di mercato di € 1.950,00 al metro quadrato, applicabile alla superficie commerciale determinata in tabella esplicativa. Per quanto concerne la stima del valore del posto auto scoperto (sub.24), ricerche nel mercato immobiliare locale, tenuto conto delle condizioni di accessibilità e di fruibilità, riscontrano dei valori medi quantificabili a corpo pari a € 8.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale, agenzie immobiliari operanti in zona, quotazioni borsini immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare. Il "Borsino Immobiliare" a Settembre 2025 riscontra per immobili residenziali in Bellaria-Igea Marina, "zona a mare della statale Adriatica e stadio", per "abitazioni in stabili di fascia media" in condizioni di ordinarietà, valori unitari da € 1.509 a € 2.093 al mq., per posti auto scoperti dei valori unitari da € 250 a € 380 al mq.

Il rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2024, rileva per immobili residenziali in Bellaria Igea Marina, Fascia/zona: "D1 - Periferica/zona a mare della statale Adriatica e stadio", tipologia abitazioni di tipo economico (A/3) in normale stato conservativo, dei valori unitari da € 1.550 e € 2.000 al mq.

L'osservatorio FIAIP 2023, riferito a compravendite del 2022, rileva in Bellaria Igea Marina, zona "Igea Marina - monte", per abitazioni in "buono stato o ristrutturato completamente", dei valori unitari da € 1.300 a € 1.700 al mq., per posti auto scoperti dei valori forfettari da € 7.000 a € 10.000.

8.3 Valutazione immobili

Unità abitativa ai piani primo e sottotetto e unità posto auto scoperto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale calcolata in riferimento ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

ID	Bene immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto intero medio ponderale	Valore diritto intero
A	Appartamento sub.43	mq. 88,22	€ 1.950,00	€ 172.029,00	€ 172.029,00
B	Posto auto sub.24	A corpo	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Valore di stima dell'intero					€ 180.029,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 3.700,00

Sommano

€ 176.329,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di spese condominiali insolite nel

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi



biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della
vendita giudiziaria:

€. 17.632,90

8.5. Prezzo base d'asta (intera proprietà)

Prezzo del compendio in procedura al netto delle decurtazioni
derivanti dallo stato di fatto e di possesso in cui si trova, con
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a
carico dell'acquirente:

€. 158.696,10

Arr. € 159.000,00



Relazione LOTTO 01 creata in data 12/09/2024



Assolto il proprio mandato lo scrivente Esperto ex art.568 c.p.c. deposita l'elaborato peritale in
assolvimento all'incarico affidatogli restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Il perito
Geom. Mauro Balzi

La presente relazione si compone di pagine 14,
oltre agli allegati di seguito elencati:

ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica.
- 2 Documentazione catastale: visure aggiornate CF; planimetrie
unità immobiliari; elenco ed elaborato subalterni; visure
aggiornate CT; estratto di mappa CT.
- 3 Documentazione Agenzia del Territorio: visura aggiornata
rilasciata dal Servizio Pubblicità Immobiliare.
- 4 Documentazione edilizia: stralci ed estratti dei titoli
autorizzativi; stralci di cartografia e normative tecniche
urbanistiche; planimetria stato di fatto.
- 5 Altra documentazione: documentazione Agenzia delle Entrate
per verifica contratti registrati; estratti anagrafe e stato civile;
atto notarile di proprietà; documentazione informativa
dell'amministratore condominiale; Regolamento condominiale
e tabelle millesimali; Attestazione di Prestazione Energetica.



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Dott. Andrea Aquilina

Perito: Geom. Mauro Balzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

