

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXX

contro

XXXXXX

N. Gen. Rep. N. 174/2020

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti

ELABORATO PERITALE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Proprietà per la **quota di 1/2** di abitazione di tipo civile ubicata a piano terra e primo con garage e deposito.

L'immobile è sito nel Comune di Bellaria – Igea Marina (RN), in Via Giosuè Carducci n. 25 il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 562 - Qualità E.U. di Mq. 706, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Annotazione: Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.

Gli immobili sono così composti:

- piano terra: ingresso, vano scala, disimpegno, bagno, tre ripostigli, lavanderia, taverna, per una superficie complessiva di Mq. 172,00, circa (al lordo dei muri); due portici a livello per una superficie complessiva di Mq. 14,00 circa, locale di deposito per una superficie complessiva di Mq. 35,00 circa (al lordo dei muri); autorimessa per una superficie complessiva di Mq. 28,00 circa (al lordo dei muri);
- piano primo: vano scala, corridoio, cucina, soggiorno-sala da pranzo, quattro camere da letto, due bagni, ripostiglio per una superficie complessiva di Mq. 207,00, circa (al lordo dei muri), due terrazzi a livello, per una superficie complessiva di Mq. 21,60;

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 346,34**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 28/01/2022.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 16/09/2022:

- abitazione intestata a xxxxx, nato a xxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxx nata a xxxxx il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxx per la quota di 1/2 - Foglio di mappa n. 12, Particella n. 562, **Subalterno n. 1**, Z.C. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza **Vani 11**, Piano T-1, Rendita Catastale €. 1.789,52;
- garage intestato a xxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di 1/2 e xxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxx per la quota di 1/2 - Foglio di mappa n. 12, Particella n. 562, **Subalterno n. 2**, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 22 mq, dati di superficie totale **28 mq**, Piano T, Rendita Catastale €. 114,76.
- Locale di deposito intestato a xxxxx, nato a xxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxx per la quota di 1/2 e xxxx nata a xxxxx il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxx per la quota di 1/2 - Foglio di mappa n. 12, Particella n. 562, **Subalterno n. 4**, Z.C. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 34 mq, dati di superficie totale **35 mq**, Piano T, Rendita Catastale €. 140,48.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.5) part. 561, 664 e strada pubblica salvo altri
- Abitazione (sub.1) piano terra: sub 2 e sub.5 (B.C.N.C.) salvo altri e come in fatto; piano primo nessun sub.

- Garage (sub. 2): sub. 1, 4 e sub 5 B.C.N.C. (corte)
- Locale di deposito (sub.4) sub.2 e sub 5 B.C.N.C. (corte)

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 562:
 - Subalterno n. 5 B.C.N.C. (corte) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentata in data 29/03/2017
 - Prot. n. 23825.

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

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea. Si precisa che il pignoramento identifica la particella come dai dati indicati nell'ipoteca giudiziale, ma non riporta il sub 4 che è stato inserito sia al catasto terreni (estratto di mappa) che al catasto fabbricati (planimetria catastale) come annotazione: *"immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010"*.

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 562- Subalterni nn. 1,2 e 4, elenco subalterni ed elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 16/09/2022 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezione ipotecaria a nome di xxxxx e xxxxx, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

Storia catastale:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte le u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Bellaria-Igea Marina inserito nell'impianto meccanografico dal **09/04/1971** Fg 12 particella 562 di 706 mq. qualità Ente Urbano.

In data **30/06/1987** sono state costituiti i subalterni 1e 2 e in data **10/12/2018** è stata presentata variazione toponomastica in atti dal 10/12/2018 (Pratica.n. RN0075546).

In data **22/11/2011** è stato costituito il sub 3 (Partica n. RN0168069) e in data 24/05/2017 soppresso è sostituito con il sub 4 (Pratica n. RN0037706). Il sub costituito ha rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma10 del D.L. 78/2010.

2. REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore risulta coniugato con la Sig.ra xxxxxx, con atto in data 22/06/1979 rep.n. 12075/7804 a rogito del Notaio Gianpaolo Ferri hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio. (**ALLEGATO N. 5**).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale (mista), traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), supermercato (buono); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 15 e Sant'arcangelo di Romagna a Km. 11;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico;

Collegamenti pubblici (Km.): Stazione FS Bellaria Igea-Marina (1,5 km), Stazione FS Rimini (15 km), bus (0,1 km), casello A14 Valle del Rubicone (8 km), Statale SS16 (0,8 km), Aeroporto internazionale di Rimini e S. Marino (19 km).

4. STATO DI POSSESSO

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 28/01/2022, gli immobili risultavano occupati dai Sig.ri xxxxxx, xxxxxx e xxxxxx.

Come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano contratti in essere (ALLEGATO N. 5).

N.B.: l'attestazione di cui sopra, relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale in data 25.01.2022, è stata rilasciata unicamente per i contratti registrati presso l'ufficio suddetto.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

5.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxx con sede in xxxxx, contro xxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxx per la quota di 1/2 a firma Notaio Porfiri, in data 06/10/2010 al n. 215927/49218- iscritta a Rimini, in data 15/10/2010 al n. 3747 R.P. - n. 16143 R.G.

Importo ipoteca: €. 225.000,00

Importo capitale: €. 150.000,00

Durata 25 anni

- ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Forlì del 05/11/2015 rep. n. 1331/2015 a favore di xxxxx con sede in xxxxx contro xxxxx per la quota di 1/2 - iscritta a Forlì, in data 20/04/2016 al n. 925 R.P. - n. 5236 R.G. (riguarda anche altri beni non pignorati)

Importo ipoteca: €. 210.000,00

Importo capitale: €. 176.144,07

1 Annotazione: Restrizione di Beni presentata il **21/12/2021** R.P. n.2950 R.G. n. 20462 riferita Unità negoziale 1 valore degli immobili liberati € 210.000.

2 Annotazione: Restrizione di Beni presentata il **23/02/2022** R.P. n.

444 R.G. n. 2543. riferita Unità negoziale 2 valore degli immobili liberati € 98.100.

Pignoramenti:

Pignoramento a favore di xxxxxx con sede a xxxx contro xxxxxx per la quota di 1/2 a firma del Tribunale di Rimini in data 30/09/2020 rep. N. 1926/2020 trascritto a Rimini in data 29/10/2020 al n. 8689 R.P. – n. 13128 R.G;

Altre trascrizioni:

Costituzione in Trust di beni Immobili a firma del Notaio Buonanno Luciano in data 10/01/2006 rep.n. 241143 trascritto il 12/01/2006 R.P. 380 e R.g. 554.

1 Annotazioni n.1171 del 22/03/2007 (*Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale*)

2 Annotazioni n. 4040 del 20/11/2007 (*Avveramento di condizione risolutiva*)

Domanda Giudiziale- Dichiarazione di Nullità di atti a firma del Tribunale di Rimini del 04/04/2006 rep. n. 2053/2006 trascritto a Rimini in 11/04/2006 R.P. 4014 R.G. 6776.

Sezione D: *Si trascrive la domanda giudiziale di nullità e/o revoca ex art. 2901 c.c. promossa da xxxxxx. con atto di citazione notificato in data 04 aprile 2006, repertorio ufficiale giudiziario n. 8808, iscritta nel ruolo del tribunale di rimini al n.2053/2006 R.G.C.C., avente ad oggetto l'atto di trust stipulato con atto pubblico in data 10 gennaio 2006 a rogito notaio Luciano Buonanno n. rep. 241143 raccolta n. 15702, con il quale i disponenti xxxxx, xxxxx, xxxxx e xxxxx hanno conferito nel trust i beni oggetto della domanda. il predetto atto di Trust è stato trascritto in data 12 gennaio 2006 presso la conservatoria dei registri immobiliari di rimini al n. part. 380 reg. gen. 554 contro i suddetti disponenti ed a favore della Dott. Pironi Miranda quale Truste e del concordato xxxxx la presente domanda pertanto viene trascritta sia nei confronti dei disponenti, sia nei confronti del Truste e con la domanda giudiziale che si trascrive, xxxxxxxx.*

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€ 623,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 225.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca giudiziale	€. 210.000,00	€. 200,00	€. 94,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 623,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 16/09/2022 si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto

della cancellazione delle suddette. La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1

Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria Igea Marina sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili ed i precedenti titoli abilitativi (Licenza edilizia n.49/1974), le seguenti difformità:

▪ ABITAZIONE - PIANO TERRA

- a) Tamponamento porticato lato mare con aumento di superficie
- b) Cambio di destinazione da garage a tavernetta e installazione di impianti
- c) Realizzazione parete divisoria zona ingresso
- d) Apertura porta fra disimpegno e corte esterna
- e) Tamponatura porta fra sgombero e zona ingresso
- f) Tamponamento loggia lato Bellaria vano ripostiglio
- g) Realizzazione tramezzo vano autoclave
- h) realizzazione di pareti divisorie fra il soggiorno e la cucina;

▪ ABITAZIONE - PIANO PRIMO

- i) Aumento di superficie della zona cucina con tamponamento del balcone
- j) Demolizione bagno zona cucina, realizzazione porta collegamento fra cucina e disimpegno, tamponamento apertura fra cucina e zona soggiorno.
- k) Apertura porta di collegamento fra Camera da letto (1) e (2)
- l) Tamponamento porta camera da letto (1)
- m) Apertura porta bagno su corridoio
- n) Tamponamento porta Guardaroba su corridoio
- o) Riduzione rientranza corridoio
- p) Demolizione tramezzi Camera dal letto (4) e allineamento parete lato bagno

GARAGE -PIANO TERRA

- q) Cambio d'uso da cantina a garage e ampliamento apertura lato corte (da porta a saracinesca)

LOCALE DEPOSITO

- r) Realizzazione nuovo volume adibito a locale di deposito con aumento di volume e di superficie

CORTE COMUNE

- s) Non risulta legittimata la recinzione e i passi carrabili che delimitano la corte esterna.
- t) Realizzazione di manufatto di modeste dimensioni, ad uso tecnico, individuato sul confine con la particella 561, che insiste su entrambe le proprietà;

Regolarizzabili mediante

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:
 - Presentazione della documentazione integrativa richiesta con nota del 07/02/2019 prot.n n. 5104/2019 riferita alla Richiesta di condono

presentata in data 20/04/1986 Partica Prot.n. 2075/B sarà possibile regolarizzare tutte le opere descritte nella *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di Notorietà*.

1_ Data di esecuzione 1966 e descrizione delle opere: *“aumento di superficie e volume al piano terra e al piano primo, aumento di superficie per tettoia; aumento di superficie per balcone abusivo, modifiche estetiche al fabbricato”*

2_ Data di esecuzione 1974 e descrizione delle opere: *“aumento di superficie e volume al piano terra, cambio di destinazione al piano terra con opere”*.

La domanda di condono non è stata istruita ed accolta in quanto carente di diversi documenti (relazione tecnica, documentazione fotografica, planimetria catastale, titolo di proprietà, ecc...), in particolare non risulta depositato un elaborato grafico riportante le opere abusive opportunamente evidenziate, quotate e con la destinazione dei singoli ambienti.

Pertanto sono state elencate tutte le difformità rilevate fra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio legittimato (Licenza edilizia n.49/1974 rilasciata in data 14/05/1974 prot.n. 1833).

Le difformità rilevate potranno essere legittimate in parte con il completamento del condono sopracitato e in parte con la presentazione di una Cila in sanatoria, in particolare per le modifiche interne, (chiusura e apertura porte, spostamenti di tramezzi ecc...) effettuate dopo il 1974.

Dalle verifiche svolte risultano versate le somme dovute a titolo di oblazione della domanda di condono in più rate, ma manca il conteggio del costo di costruzione da corrispondere al Comune che potrà essere calcolato solo dopo la definizione della pratica e il suo accoglimento.

La Concessione Edilizia in Sanatoria potrà costituire anche certificato di abitabilità ma con l'obbligo di trasmettere il N.O. dell'ufficio fognature e la dichiarazione asseverata, da tecnico abilitato, inerente il rispetto delle norme anti infortunistiche.

Per quanto riguarda il locale deposito identificato con il sub 4, inserito al catasto in data 22/11/2011 ai sensi dell'art.19 comma10 del D.L. 78/2010, non è possibile verificare se rientra fra le opere descritte nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di Notorietà: *“aumento di superficie e volume al piano terra, cambio di destinazione al piano terra con opere”*. Per valutare la eventuale legittimazione occorre verificare la capacità edificatoria del lotto dopo avere completato la partica di condono e il rispetto delle distanze dagli altri fabbricati limitrofi.

Inoltre si precisa che il manufatto di modeste dimensioni, ad uso tecnico, individuato sul confine con la particella 561, che insiste su entrambe le proprietà, dovrà essere demolito.

Costi da sostenere

Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- | | |
|---|--|
| - pratica edilizia: Integrazione documenti Condono (onorari, | <i>oblazione:</i> versata alla presentazione domanda |
|---|--|

spese, sanzione, diritti, ecc. -
importo stimato – compreso
oneri di Legge):

- pratica edilizia:
Comunicazione inizio lavori
Asseverata (CILA) in
sanatoria (onorari, spese,
sanzione, diritti, ecc. -
importo stimato – compreso
oneri di Legge):
per complessivi:

costo costruzione: da
quantificare dopo istruttoria
onorario tecnico: 5.000,00 €

diritti segreteria: 57,00 €
sanzione: 1.000,00 €
onorario tecnico: 1.500,00 €
= 7.557,00 €

N.B.:

1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;

2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche rispetto i fabbricati limitrofi.

5.3.2

Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali **sono state riscontrate difformità**, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate.

Le difformità riscontrate sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale perciò è necessario presentare l'aggiornamento catastale del sub.1.

Regolarizzabili mediante

- Occorre aggiornare la planimetria catastale del sub.1
- Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in €. 500,00 oltre ad oneri di Legge.

N.B.: si rimane a disposizione della procedura per la presentazione dell'eventuale aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali **non sono state riscontrate**, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni difformità.

-

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00

N.B.: condominio non costituito.

7. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile, in oggetto, l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è in fase di redazione da parte dello scrivente.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

8.1 Attuale proprietario:

xxxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di 1/2 e xxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxx per la quota di 1/2 dal 09/05/1986 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio Antonio Del Gaudio in data 09/05/1986 al n. 18702/3355 e trascritto a Rimini in data 13/05/1986 al n. 2765 R.P. - n. 3539 R.G.

9. PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Bellaria, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. – 209/1965** per costruzione di Fabbricato ad uso civile abitazione intestato a Zamagni Alessandro- Licenza edilizia rilasciata in data 27/08/1965;
- **P.E. – 49/1974** per costruzione di garage intestato a xxxxxx - Licenza edilizia rilasciata in data 14/05/1974 prot.n. 1833;

P.E. – 2075/B in sanatoria per aumento di superficie e volume al Piano terra e Primo, cambio di destinazione al Piano terra con opere, modifiche estetiche al fabbricato, aumento di superficie della tettoia e del balcone, intestata a xxxxxx – Condono edilizio L.47/85 e 724/94 da istruire e rilasciare.

N.B.: Dalle ricerche effettuate presso l'A.U.S.L. della Romagna - Rimini e l'archivio del Comune di Bellaria-Igea Marina non sono emerse abitabilità.

(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione Immobile piano terra e primo con garage e locale deposito al piano terra

- Proprietà per la **quota di 1/2** di immobile destinato a civile abitazione sito al piano terra e primo, con garage e locale deposito al piano terra e corte esclusiva.

L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica direttamente alla corte esclusiva.

Ultimazione fabbricato 1966 poi successivamente modificato ed ampliato, si trova in un discreto stato di manutenzione.

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, hanno un'altezza interna variabile di Mt. 2,20-2,40 al Piano Terra e di Mt 3,00 al Piano Primo, per l'autorimessa al piano terra un'altezza interna di Mt. 2,40, per il locale deposito al piano terra un'altezza interna variabile di Mt. 2,20-2,00.

Destinazione urbanistica

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

- *AUC.T – Ambiti urbani consolidati della città turistica disciplinati dall'art. 57 del PSC.*

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

"AUC. Ti- Ambiti della fascia intermedia" disciplinati dall'art. 2.12 del RUE

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano Terra	Sup. reale lorda	172,00	0,50	86,00
Portico - piano Terra	Sup. reale lorda	14,00	0,30	4,20
Abitazione - piano primo	Sup. reale lorda	207,00	1,00	207,00
Balconi - piano primo	Sup. reale lorda	21,60	0,30	6,50
Corte esclusiva - piano terra	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,5
		432,00	0,02	8,64
Garage - piano terra	Sup. reale lorda	28,00	0,50	14,00
Locale deposito- piano terra	Sup. reale lorda	35,00	0,50	17,50
	Sup. reale lorda		/	346,34

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

tipologia: c.a., condizioni: sufficienti

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Solai:

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti

Copertura e manto:

tipologia: tetto piano il corpo principale del fabbricato, tetto a falde il locale deposito, materiale: guaina bituminosa e lamiera, condizioni: sufficienti

Cornicioni:

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: sufficienti

Terrazzo:

tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato e mattone faccia a vista, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile:

tipologia: a doppia anta, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: automatizzata, condizioni: sufficienti

Cancello pedonale:

tipologia: anta singola battente, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti

Scala interna:

tipologia: rampa singola, materiale: legno, ubicazione:

Pavim. esterna:

Portone di ingresso:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pareti interne:

Pavim. Interna:

Plafoni:

Rivestimento:

Impianti:

Citofonico:

Gas:

Allarme:

Elettrico:

Idrico:

Telefonico:

Termico:

Condizionamento:

Fognatura:

interna, condizioni: buone

ubicazione: corte materiale: porfido e verde, condizioni: sufficienti

tipologia: dopppia anta una battente e una fissa, materiale: non blindato con rivestimento in ferro e vetro, condizioni: sufficienti

tipologia: anta battente e doppia anta battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale: P.V.C., condizioni: sufficienti

tipologia: anta battente, materiale: legno tamburato no laccato, condizioni: sufficienti

materiale: laterizio, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: scarse

materiale: gres porcellanato, dimensioni: variabili al piano terra e al piano primo parquet nelle camere e nella zona giorno, mentre cucina e bagni Gres porcellanato, condizioni: sufficienti

materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
ubicazione: bagno, materiale: ceramica, dimensioni: Cm. 15x15, altezza: Cm. 300, condizioni: scarse

tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

non presente

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: sufficienti, caldaia: a camera stagna, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, data installazione caldaia: non rilevata

tipologia: non presente

tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non

ACCESSORI:

Autorimessa:

contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

ubicazione: piano terra, composizione: unico vano, superficie complessiva: Mq. 28,00, circa (al lordo dei muri), destinazione urbanistica: autorimessa

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Travi:

materiale: c.a., condizioni: discrete

Solai:

tipologia: latero-cemento armato gettato in opera, condizioni sufficienti

Copertura:

tipologia: piana, materiale: latero-cemento, condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: basculante motorizzata, materiale: lamiera zincata, condizioni: scarse

Pavim. Interna:

materiale: gres porcellanato, condizioni: scarse

Plafoni:

materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Idrico:

assente

Termico:

assente

Locale deposito:

ubicazione: piano terra, composizione: unico vano, superficie complessiva: Mq. 35,00, circa (al lordo dei muri), destinazione urbanistica: non legittimato

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Travi:

materiale: prefabbricato in lamiera., condizioni: discrete

Solai:

tipologia: telaio in lamiera, condizioni sufficienti

Copertura:

tipologia: inclinata, materiale: lamiera, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: basculante no motorizzata con porta, materiale: lamiera zincata, condizioni: discrete

Pavim. Interna:

materiale: porfido, condizioni: sufficienti

Plafoni:

materiale: lamiera, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con canalette "a vista", tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Idrico:

assente

Termico:

assente

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

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

Abitazione al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	13,50	2,40	N	Sufficienti
Corridoio	10,15	2,40	S	Sufficienti
Vano scala	15,00	2,40	Interna	Sufficienti
Ripostiglio 1	14,40	2,40	N	Sufficienti
Ripostiglio 2	14,20	2,40	E	Sufficienti
Bagno	4,00	2,40	E	Sufficienti
Ripostiglio 3	8,50	2,40	E	Sufficienti
Ripostiglio 4	8,30	2,40	E	Sufficienti
Taverna	54,00	2,20	S-N	Sufficienti
Portico	14,00	esterna	S-N	Sufficienti
TOTALE	156,50			

Abitazione al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Cucina	13,34	3,00	S	Sufficienti
Soggiorno-Sala Pranzo	47,80	3,00	N	Sufficienti
Terrazzo 1	7,87	3,00	S	Sufficienti
Terrazzo 2	13,70	3,00	N	Sufficienti
Corridoio	22,30	3,00	Interna	Sufficienti
Bagno 1	7,20	3,00	E	Sufficienti
Camera 1	18,76	3,00	N	Sufficienti
Cabina armadio	8,90	3,00	E	Sufficienti
Camera 2	14,10	3,00	N	Sufficienti
Camera 3	15,15	3,00	E	Sufficienti
Camera 4	15,05	3,00	E	Sufficienti
Bagno 2	5,20	3,00	O	Sufficienti
TOTALE	141,57			

Accessori al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Garage	22,00	2,20-2,00	S	Sufficienti
Locale Deposito	34,00	2,40	S	Sufficienti
TOTALE	56,00			

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

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'ALLEGATO N. 1

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di Stima

- Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

- Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione in generale sufficiente, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. L'indagine di mercato ha evidenziato una scarsa trattativa di compra- vendita per la tipologia di immobile.

- Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq. **1.400,00** di superficie commerciale.

- **Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 346,34.**

9.2. Fonti di informazione

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

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Zona: Zona centro e lungomare- Tipo destinazione: abitazioni in stabili di 1 fascia - Tipologia: abitazioni civili - Stato - conservativo; in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. **1.889** ad un massimo di €/Mq. **2.656** (valore medio di €/Mq. **2.273**).

- **Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P.** - edizione 2019 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Zona: mare - Tipo destinazione: Abitazioni da ristrutturare- Valore di mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.200** ad un massimo di €/Mq. **1.400**;

- O.M.I. 2° semestre anno 2021 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Fascia/Zona: Centrale /Centro e Lungomare - Tipologia: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.800** ad un massimo di €/Mq. **2.400**.

9.3. Valutazione corpi

A. Appartamento con garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione - piano Terra	172,00	0,50	86,00
Abitazione - piano primo	207,00	1,00	207,00
Garage - piano terra	28,00	0,5	14,00
Balconi terrazzi e loggia	35,60	0,30	10,70
Corte esclusiva - piano terra	25	0,10	2,50
	432,00	0,02	8,64
Locale deposito- piano terra	35,00	0,5	17,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			346,34

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
superficie abitativa - piano terra e primo	293,00	€. 1.400,00	€. 410.200,00
Superficie accessoria	42,20	€. 1.400,00	€. 59.080,00
Corte esclusiva	11,14	€. 1.400,00	€. 15.596
	346,34	€. 1.400,00	€. 484.876,00

- Valore a corpo: €. **484.876,00**
- Valore accessori: €. //
- Valore complessivo intero: €. **484.876,00**
- Valore complessivo diritto e quota: €. 242.438,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero: €. **484.876,00**
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: €. 7.600,00
- Abbattimento forfettario del valore del 25% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili per la **conclusione del condono in sanatoria** (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.)

SOMMANO:

€. **356.057,00**

9.5. Prezzo base d'asta del valore intero

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€. **356.000,00**

9.6. Prezzo base d'asta della quota

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova

€. **178.000,00**

Giudizio di divisione: Il bene non è comodamente divisibile.

La presente relazione si compone di pagine 16, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 30.

ALLEGATO N. 2. Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) elaborato planimetrico- 3) elenco subalterni- 4) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 5) planimetrie.

ALLEGATO N.3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate, a nome xxxxx e xxxxx, rilasciate in data 16/09/2022 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini

ALLEGATO N.4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi

ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) estratto atto di nascita di xxxx e xxxxx - 2) estratto atto di matrimonio di xxxxx e xxxxx 3) atto di provenienza immobile - 4) attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale

Il Perito: Arch. Maria Flavia Petitt