

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da :

**BUONCONSOGLIO 3 SRL**

contro:

**XXXX**

N. Gen. Rep. **166/21**

**Giudice Dr. Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario Avv. Bianca Festa

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto Tredici**  
**Sub 20**  
**piano seminterrato**

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**  
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52  
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17  
cellulare: 3406029753  
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com  
pec: andrea.rivola@geopec.it*

**Lotto Tredici**  
**Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147**  
**(Depositi situati al piano seminterrato)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Piena proprietà di depositi siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147**

Composta come segue:

- al piano seminterrato: tre depositi e otto piccoli ripostigli, tutti con accesso indipendente da corridoi condominiali;

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 103,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

-XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 18 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 122mq, Sup. Catastale 142 mq., Rendita 428,45 €.

Confini:

- a nord/ovest su distacco con fabbricato identificato alla particella 277;

- a nord/est si affaccia su distacco con un fabbricato a destinazione ricettiva, identificato al foglio 1, particella 247;

-a sud/ovest, facciata contro terra;

- a sud/est si affaccia su vano condominiale identificato al sub 16 e porzione del sub 18;

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :

visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :**

Il debitore sig. XXXX risulta aver contratto matrimonio con la sig.ra XXXX il 31/01/2015 presso il Comune di Bellaria - Igea Marina.

La debitrice XXXX risulta aver contratto matrimonio con il sig. XXXX il 05/05/1979 presso il Comune di Bellaria - Igea Marina. XXXX

La documentazione anagrafica è allegata al presente documento.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona marittima del Comune di Bellaria - Igea Marina, caratterizzata da un traffico scarso nel periodo invernale che si intensifica notevolmente nella stagione estiva, essendo una zona a destinazione prettamente turistico-ricettiva.

Servizi della zona:

negozi (buono), farmacie (buono), ristoranti (sufficienti) hotel (sufficienti), ospedale (scarso).

Opere di urbanizzazione	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	La principale attrazione è la spiaggia che si trova a circa 100,00 metri di distanza dall'abitazione in oggetto;
Collegamenti pubblici:	linee autobus e linea ferroviaria

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 29/01/2024 l'immobile risultava occupato con materiale di proprietà dell'esecutato.

Nel lastrico solare risulta installata una stazione radio base per la rete di telefonia mobile. Contratto di locazione stipulato in data 15/04/2016, registrato in data 16/05/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Asti al n. 004215 serie 3T, avente ad oggetto porzione di lastrico solare di mq. 50 circa. La locazione avrà durata di anni 9 con decorrenza dal 15/04/2021 al 14/04/2023, rinnovo tacito per ulteriori 6 anni. Canone 7'000,00 euro annuali. Dal 2021 al 2026 sono già stati corrisposti in una unica soluzione anticipata di 35'000,00 euro. Dal 15/04/2026 il canone di locazione sarà corrisposto annualmente.

### 04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.

00

#### 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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI SPA – CARIM (RN)**, con sede in **Rimini**, contro **XXXX**, a firma di Pubblico Ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 20/01/2006 al n. 73161/20241, iscritto a Rimini in data 24/01/2006 al n. 1529/435

importo ipoteca: 900.000,00 euro

importo capitale: 600.000,00 euro

- restrizione di beni n rep 84254/29182 del 30/11/2015 trascritta il 04/12/2015 ai nn 15155/2898 a firma del Notaio Del Gaudio Antonio.

*(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)*

- restrizione di beni n rep 571/2021 del 10/05/2021 trascritta il 04/08/2021 ai nn 12704/1803 in dipendenza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini

*(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO – SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Cesenatico, contro XXXX, a firma di Pubblico Ufficiale Antonio Del Gaudio in data 14/10/2008 al n. 76959/23258, iscritto a Rimini in data 17/10/2008 al n. 16078/3982  
importo ipoteca: 375.000,00 euro  
importo capitale: 250.000,00 euro

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a favore di **ASSET BANCA SPA** con sede in San Marino, C.F. 91094660403 contro XXXX a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 18/04/2014 al n. 1392, iscritto a Rimini in data 25/06/2015 ai nn. 7551/1395  
importo ipoteca: 70.000,00 euro  
importo capitale: 48.418,21 euro

- restrizione di beni n rep 84255/29183 del 30/11/2015 trascritta il 29/07/2016 ai nn 10470/2013 a firma del Notaio Del Gaudio Antonio.

*(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)*

- cessione dell'ipoteca in data 27/05/2020 ai nn 5338/830 a favore di ABNPL – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO RISERVATO, con sede nella Repubblica di San Marino in dipendenza di scrittura privata in data 17/12/2019 n 25/5, notaio Mattia Muccioli di RSM, deposita in Italia in data 20/02/2020 al n 30261/13428 notaio Luisa Rosi di Pesaro

- restrizione di beni n rep 571/2021 del 10/05/2021 trascritta il 04/08/2021 ai nn 12705/1804 in dipendenza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini

*(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA** con sede in Bergamo, C.F. 03053920165 contro XXXX, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona in data 11/12/2017 al n. 2415, iscritto a Rimini in data 11/04/2018 ai nn. 4435/767  
importo ipoteca: 185.000,00 euro  
importo capitale: 175.295,90 euro

- restrizione di beni n rep 571/2021 del 10/05/2021 trascritta il 04/08/2021 ai nn 12706/1805 in dipendenza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini

*(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA** con sede in Ravenna, C.F. 02241250394 contro XXXX, a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA in data 31/05/2018 al n. 421, iscritto a Rimini in data 04/06/2018 ai nn. 6871/1242

importo ipoteca: 81.058,74 euro

importo capitale: 40.529,37 euro

- restrizione di beni n rep 571/2021 del 10/05/2021 trascritta il 04/08/2021 ai nn 12707/1806 in dipendenza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini

*(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da RICHIESTA ESATTORIALE a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA** con sede in Ravenna, C.F. 02241250394 contro XXXX, a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA in data 02/10/2018 al n. 451, iscritto a Rimini in data 05/10/2018 ai nn. 12733/2345  
importo ipoteca: 185.969,84 euro  
importo capitale: 92.984,92 euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da Pignoramento a favore di CONSIGLIO 3 SRL con sede in Milano, C.F. 11386170960 contro XXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 20/10/2021 n. 3998, trascritto a Rimini in data 23/11/2021 ai nn. 18618/12895

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.550,14 di cui € 3.350,85 per diritti e imposte e € 1200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione volontaria	€ 900.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione volontaria	€ 375.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione legale	€ 70.000,00	350	€ 94,00	€ 444,00
Iscrizione legale	€ 185.000,00	925	€ 94,00	€ 1019,00
Iscrizione legale	€ 81.058,74	405,29	€ 94,00	€ 499,29
Iscrizione legale	€ 185.969,84	929,85	€ 94,00	€ 1023,85
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3350,14
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 4550,14

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 aggiornato al 06/03/2024 è allegato al presente documento*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: non conforme*

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 29/01/2024, presso l'immobile oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno di un deposito, risulta uno sconfinamento verso un locale a destinazione comune.

Si prevede il ripristino.

Alcuni ripostigli vengono usati dai condomini senza titolo, mentre alcuni vani non risultano accessibili in quanto l'esecutato era sprovvisto delle chiavi di accesso, mentre altri vani non erano accessibili a causa di materiali depositati in prossimità delle porte di accesso. Quindi non risulta possibile esprimere un pare preciso sulla conformità in quanto è stato possibile rilevare solo alcune porzioni dei depositi.

Le sopracitate difformità e le modalità di sanatoria, sono state determinate considerando che la vecchia pratica di sanatoria edilizia, già depositata ma non ancora rilasciata da parte del Comune di Bellaria, venga conclusa con esito positivo.

Nel caso contrario, in cui la conclusione della sanatoria dovesse risolversi con un diniego da parte del Comune di Bellaria, l'immobile in oggetto risulterà completamente difforme, sia come distribuzione dei tramezzi interni che come sagoma, in quanto il precedente elaborato edilizio risulta essere una variante in corso d'opera al progetto di costruzione, concluso con un'abitabilità parziale riguardante il solo piano terra, in quanto i lavori erano stati ultimati al grezzo.

Seppure la richiesta di integrazione del condono da parte del Comune di Bellaria- Igea Marina, che verrà allegata alla presente relazione (riguarda il versamento dell'oblazione, quantificati alla data odierna in circa 10.000 euro oltre interessi legali e di mora da quantificare, che verranno comunque detratti dalla stima), allo stato attuale non risulta possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia e non si può garantire la sanabilità delle difformità, inoltre l'immobile risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.

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

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Tali valori dovranno essere ricalcolati dal tecnico incaricato alla presentazione della pratica.

Di tale situazione incerta se ne terrà conto in fase di determinazione del prezzo unitario di mercato, andando ad arrecare un deprezzamento di circa il 20% dello stesso.

#### 4.3.2. *Conformità catastale: non conforme*

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che sono state rilevate difformità che non risulta possibile regolarizzare catastalmente in quanto realizzate su parti comuni.

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**Non comunicate  
è in corso una richiesta effettuata  
all'amministratore del condominio,  
la quale non ha mai ricevuto  
risposta**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente :

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- XXXX

proprietari dal 16/02/2007 ad oggi in forza successione di XXXX deceduto il 16/02/2007 successione registrata  
il 15/02/2008 al numero 3/126/8 , trascritta a Rimini, il 02/07/2008 ai nn 10539/6254

**6.2 Precedenti proprietari:**

Il Sig. XXXX risultava proprietario ultra ventennale.

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

- Progetto di costruzione n°285 del 20/08/1968 protocollo 3762
- intestata a: XXXX
- immobile sito in: Via Pirano 3
- lavori eseguiti: costruzione di fabbricato ad uso albergo

- Variante n° 105 del 16/03/1972 protocollo 2457
- intestata a: XXXX
- immobile sito in: Via Pirano 3
- lavori eseguiti: cambio d'uso da albergo ad appartamenti e negozi  
tale progetto non risulta essere stato realizzato completamente

- Abitabilità relativa al condominio n° 16 del 17/03/1972
- intestata a: XXXX
- immobile sito in: Via A. Panzini 147-147a  
la sopracitata abitabilità e' relativa al solo piano terra , sono esclusi dal presente atto gli altri piani che risultavano al grezzo

- Condono edilizio L.47/85 n 277/b del 18/02/1986  
il presente condono riguarda il completamento dei piani 2, 3 e 4, alla data odierna risulta carente di integrazioni richieste dal Comune di Bellaria Igea Marina, in data 20/06/1986 e sollecitato il data 06/03/1996 prot 7492.  
Quindi la sanatoria non risulta rilasciata.

In data 29/05/2019 con prot. N° 21001/2019, il Comune di Bellaria – Igea Marina chiedeva la seguente documentazione:

- descrizione dettagliata delle opere abusive con indicazione dell'epoca di realizzazione delle stesse;
  - titolo di proprietà, attestante il godimento di diritti reali sull'immobile;
  - elaborati grafici dello stato di fatto;
  - delega al proprio tecnico di fiducia;
  - dichiarazione attestante la data di fine lavori;
  - perizia giurata sullo stato e dimensioni delle opere oggetto di condono;
  - certificato di idoneità statica;
  - Nulla Osta delle Ferrovie dello Stato;
- (si veda la richiesta di integrazione allegata al presente documento)

in data 09/12/2020 con protocollo 43170/2020, il comune di Bellaria chiedeva che venissero effettuati ulteriori versamenti:

- 5.977,47 Euro conguaglio oblazione;
- 2.725,72 Euro oneri concessori;
- 205,00 Euro diritti di segreteria;
- autocertificazione di proprietà di tutti i comproprietari

alla data odierna gli importi dovranno essere ricalcolati a seguito del maturamento degli interessi legali e di mora.  
(si veda la richiesta di integrazione allegata al presente documento)

**Descrizione A. identificato al sub 20 composto da depositi e ripostigli al piano seminterrato**

Piena proprietà di autorimessa situata al piano seminterrato, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 20

Si fa notare che tutto il piano seminterrato, è soggetto a frequenti allagamenti, principalmente nel periodo delle piogge, per risolvere a questo problema, sono stata installate delle pompe, che non riescono comunque a contrastare il livello della falda acquifera che occasionalmente si innalza sopra il livello del pavimento creando allagamenti. Tale situazione ne pregiudica l'utilizzo dei vani per la loro destinazione d'uso, quali depositi e ripostigli.

Di queste situazione se ne terrà conto in fase di determinazione del coefficiente riduttivo, in modo da creare un deprezzamento del valore di mercato.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico RUE vigente del Comune di Bellaria – Igea Marina (approvazione 85 del 25-10-2017): l'immobile è identificato nell'ambito AUC tm ambiti della fascia a mare.  
si veda art. 2.10 del Regolamento Urbano Edilizio per ulteriori approfondimenti.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
A) Depositi e rip sub 20	sup. reale netta	81,07	0,25	20,27

Le fotografie sono allegate al presente documento.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che immobili ad uso residenziale posti in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 1.600,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, deprezzato per l'incertezza sulla conformità edilizia.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del Comune di Bellaria – Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bellaria – Igea Marina

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

<b>Destinazione</b>	<b>superficie equivalente</b>	<b>valore unitario</b>	<b>valore complessivo</b>
depositi e rip sub 20	20,27	1600,00	32432,00
		<b>totale</b>	<b>32432,00</b>

- Valore corpo:	€ 32.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 32.400,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per pratiche edilizie (forfettizzate) € 10.000,00

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 2'240,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20'160,00

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documentazione Anagrafica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Urbanistica (Piani Regolatori);
- 6 – Documentazione fotografica;

Il perito  
Geom. Andrea Rivola