

Esecuzione Forzata N.166/21
BUONCONSIGLIO 3 SRL contro XXXX
Heimdall Studio - www.hestudio.it

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 Uno

Sub 3 – interno 1

piano primo

*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 Uno
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano primo in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n° 1

Composta come segue:

- al piano primo da: un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un ingresso, un corridoio e due balconi; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 123,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita 836,66 €.

Confini:

– a nord/ovest in parte con facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 2 dello stesso condominio, in parte con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione;

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

– a sud/est, si affaccia su distacco con un fabbricato a destinazione residenziale, identificato al foglio 1, particella 369;

– a sud/ovest si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico

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 libero

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. Scadenza contratto 14/04/2030

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**, 59/23258, 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

importo capitale: 40.529,37 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

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:

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.

A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento al piano primo troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, mentre in uno dei due balconi e' stata realizzata un piccola veranda dove è stata all'alloggiata la caldaia. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 3 per un costo comprensivo di competenze e diritti catastali, pari a 500,00 €

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 3 composto da appartamento al piano primo**

Piena proprietà di appartamento situato al piano primo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 3

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.1				
soggiorno	sup. reale netta	36,21	1,00	36,21
cucina	sup. reale netta	8,07	1,00	8,07
disimpegno	sup. reale netta	5,61	1,00	5,61
corridoio	sup. reale netta	4,02	1,00	4,02
bagno	sup. reale netta	6,21	1,00	6,21
camera	sup. reale netta	10,87	1,00	10,87
camera	sup. reale netta	14,28	1,00	14,28
camera	sup. reale netta	15,69	1,00	15,69
balcone	sup. reale netta	8,82	0,50	4,41
balcone	sup. reale netta	6,02	0,50	3,01
totale mq.		115,80		108,38

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

Accessori:

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.1		
soggiorno	36,21	sufficienti
cucina	8,07	sufficienti
disimpegno	5,61	sufficienti
corridoio	4,02	sufficienti
bagno	6,21	sufficienti
camera	10,87	sufficienti
camera	14,28	sufficienti
camera	15,69	sufficienti
balcone	8,82	sufficienti
balcone	6,02	sufficienti

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.1			
soggiorno	36,21	1800,00	65178,00
cucina	8,07	1800,00	14526,00
disimpegno	5,61	1800,00	10098,00
corridoio	4,02	1800,00	7236,00
bagno	6,21	1800,00	11178,00
camera	10,87	1800,00	19566,00
camera	14,28	1800,00	25704,00
camera	15,69	1800,00	28242,00
balcone	4,41	1800,00	7938,00
balcone	3,01	1800,00	5418,00
		totale	195084,00

- Valore corpo:	€ 195.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 195.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 195.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 115,80	€ 195.000,00

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...)

€ 18.500,00

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:

€ 166.500,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).

Il perito
Geom. Andrea Rivola

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :

BUONCONSOGLIO 3 SRL

contro:

XXX

N. Gen. Rep. 166/21

Lotto Due

Sub 5 – interno 5

piano secondo

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario Avv. Bianca Festa

ELABORATO PERITALE

*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 Due

**Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano secondo in condominio con ascensore)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°5

Composta come segue:

- al piano secondo da: una cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone;
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 73,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita 258,23 €.

Confini:

- a nord/ovest con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione;

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

-a sud/ovest, facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 6;

- a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

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

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 libero

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 ~~14/04/2025~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, mentre balcone e' stata realizzata un piccola veranda dove è stata all'alloggiata la caldaia. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Il vano a destinazione cucina non rispetta le dimensioni minime per essere un soggiorno/cucina, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 5 per un costo comprensivo di competenze e diritti catastali, pari a 500,00 €

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 5 composto da appartamento al piano secondo**

Piena proprietà di appartamento situato al piano secondo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 5

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.2				
cucina (sottodimensionata)	sup. reale netta	11,71	1,00	11,71
corridoio	sup. reale netta	13,42	1,00	13,42
bagno	sup. reale netta	3,78	1,00	3,78
camera	sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
camera	sup. reale netta	13,85	1,00	13,85
balcone	sup. reale netta	14,62	0,50	7,31
totale mq.		72,63		65,32

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

Si segnala che nelle camere e nel corridoio risulta una pavimentazione in linoleum contenente della fibra di amianto, si consiglia lo smaltimento dello stesso, mediante apposita procedura con l'assistenza di una ditta specializzata, di questa situazione se ne terrà in considerazione in fase di determinazione del prezzo unitario, applicando un deprezzamento dello stesso.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.2		
cucina (sottodimensionata)	11,71	scarse
corridoio	13,42	scarse
bagno	3,78	scarse
camera	15,25	scarse
camera	13,85	scarse
balcone	14,62	scarse

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 € 1.800,00 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

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.2			
cucina (sottodimensionata)	11,71	1800,00	21078,00
corridoio	13,42	1800,00	24156,00
bagno	3,78	1800,00	6804,00
camera	15,25	1800,00	27450,00
camera	13,85	1800,00	24930,00
balcone	7,31	1800,00	13158,00
		totale	117576,00

analiticamente riportati nella tabella che segue :

- Valore corpo:	€ 117.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 117.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 117.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 72,63	€ 117.000,00

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...)

€10.700,00

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:

€96.300,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).

Il perito
Geom. Andrea Rivola

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :

BUONCONSOGLIO 3 SRL

contro:

XXXX

N. Gen. Rep. 166/21

Lotto Tre

Sub 6 – interno 4

piano secondo

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

ELABORATO PERITALE

*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 Tre
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano secondo in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n° 4

Composta come segue:

- al piano secondo da: una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 87,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €.

Confini:

– a nord/ovest facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 7;

– a nord/est con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione e facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 5;

- a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

–a sud/ovest, si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico;

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 contratto matrimonio con la sig.raXXXX il 31/01/2015 presso il Comune di Bellaria - Igea Marina.

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 in virtù di contratto di locazione n 1464, serie 3T registrato telematicamente il 15/04/2014 presso l'Ufficio di Rimini (TG3), Opponibile alla procedura. Canone 3'600,00 euro all'anno da pagare in rate mensili. Prossima scadenza 31/03/2026.

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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Il soggiorno non rispetta i rapporti areo-illuminanti, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, nel locale camera è stato ricavato un piccolo ripostiglio a destinazione cabina armadio, quindi si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 6. Costo complessivo di diritti e competenze pari a 500 Euro.

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 6 composto da appartamento al piano secondo

Piena proprietà di appartamento situato al piano secondo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 6

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.2				
Soggiorno	sup. reale netta	28,03	1,00	28,03
cucina	sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
corridoio	sup. reale netta	5,97	1,00	5,97
bagno	sup. reale netta	3,73	1,00	3,73
camera	sup. reale netta	16,43	1,00	16,43
camera	sup. reale netta	13,79	1,00	13,79
balcone	sup. reale netta	6,02	0,50	3,01
totale mq.		81,97		78,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

Si segnala che nelle camere e nel corridoio risulta una pavimentazione in linoleum contenente della fibra di amianto, si consiglia lo smaltimento dello stesso, mediante apposita procedura con l'assistenza di una ditta specializzata, di questa situazione se ne terrà in considerazione in fare di determinazione del prezzo unitario, applicando un deprezzamento dello stesso.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.2		
Soggiorno	28,03	scarse
cucina	8,00	scarse
corridoio	5,97	scarse
bagno	3,73	scarse
camera	16,43	scarse
camera	13,79	scarse
balcone	6,02	scarse

nella zona giorno, sono presenti aloni di umidità in prossimità delle finestre esterne, che hanno generato muffe nelle pareti e nei soffitti. Probabilmente tale situazione si verifica a causa della presenza di ponti termici ed un probabile non funzionamento corretto dell'impianto termico, il quale avrebbe bisogno di manutenzione. Di questa situazione se ne terrà in considerazione in fare di determinazione del prezzo unitario, applicando un deprezzamento dello stesso.

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.2			
Soggiorno	28,03	1800,00	50454,00
cucina	8,00	1800,00	14400,00
corridoio	5,97	1800,00	10746,00
bagno	3,73	1800,00	6714,00
camera	16,43	1800,00	29574,00
camera	13,79	1800,00	24822,00
balcone	3,01	1800,00	5418,00
		totale	142128

- Valore corpo:	€ 142.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 142.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 142.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 81,97	€ 142.000,00

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...)

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

€ 13.200,00

Deprezzamento per la presenza del contratto d'affitto pari a 10% €
11.880,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 106.920,00**

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).
- 8 – Contratto di locazione

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Quattro
Sub 7– interno 3
piano secondo

*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 Quattro
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano secondo in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°3.

Composta come segue:

- al piano secondo da: una cucina, tre camere, un bagno, un corridoio, un ripostiglio e due balconi; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 103,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

-XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €.

Confini:

– a nord/ovest si affaccia su distacco con un 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 si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico;

–a sud/est, facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 6, oltre al vano scala condominiale dal quale si accede all'appartamento;

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 in virtù di contratto di locazione n 3446, serie 3T registrato telematicamente il 18/04/2017 presso l'Ufficio di Rimini, Opponibile alla procedura. Prossima scadenza 18/04/2025, canone 6'000,00 euro all'anno, da pagare in rate mensili anticipate di 500,00 euro. (nel contratto viene citato erroneamente il sub 12 invece del sub 7)

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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, oltre alla realizzazione di una veranda sul balcone posizionato sul retro del fabbricato. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

In prossimità della cucina è stato realizzato un ripostiglio nel quale risulta alloggiato un letto, tale destinazione d'uso risulta illegittima in quanto non sono rispettate le dimensioni minime del vano per essere considerato camera da letto.

Il vano a destinazione cucina non rispetta le dimensioni minime per essere un soggiorno/cucina, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, quindi si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 7. Costo complessivo di diritti e competenze pari a 500 Euro.

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. Angelini Roberto 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 7 composto da appartamento al piano secondo

Piena proprietà di appartamento situato al piano secondo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 7

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.2				
Cucina (sottodimensionata)	sup. reale netta	10,93	1,00	10,93
risp con letto	sup. reale netta	6,05	1,00	6,05
corridoio	sup. reale netta	6,27	1,00	6,27
bagno	sup. reale netta	4,36	1,00	4,36
camera	sup. reale netta	16,47	1,00	16,47
camera	sup. reale netta	15,41	1,00	15,41
camera	sup. reale netta	16,46	1,00	16,46
balcone	sup. reale netta	6,02	0,50	3,01
balcone verandato (abuso)	sup. reale netta	9,06	0,50	4,53
totale mq.		91,03		83,49

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

Si segnala che nelle camere e nel corridoio risulta una pavimentazione in linoleum contenente della fibra di amianto, si consiglia lo smaltimento dello stesso, mediante apposita procedura con l'assistenza di una ditta specializzata, di questa situazione se ne terrà in considerazione in fare di determinazione del prezzo unitario, applicando un deprezzamento dello stesso.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.2		
cucina (sottodimensionata)	10,93	scarse
camera	6,05	scarse
corridoio	6,27	scarse
bagno	4,36	scarse
camera	16,47	scarse
camera	15,41	scarse
camera	16,46	scarse
balcone	6,02	scarse
balcone verandato	9,06	scarse

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.2			
cucina (sottodimensionata)	10,93	1800,00	19674,00
camera	6,05	1800,00	10890,00
corridoio	6,27	1800,00	11286,00
bagno	4,36	1800,00	7848,00
camera	16,47	1800,00	29646,00
camera	15,41	1800,00	27738,00
camera	16,46	1800,00	29628,00
balcone	3,01	1800,00	5418,00
balcone verandato	4,53	1800,00	8154,00
		totale	150282

- Valore corpo:	€ 150.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 91,03	€ 150.000,00

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...)

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

€ 14.000,00

Deprezzamento per la presenza del contratto d'affitto pari a 10% € 12.600,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 113.400,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).
- 8 – Contratto di locazione

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Cinque
Sub 8 – interno 8
piano terzo

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 Due Cinque
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano terzo in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°8

Composta come segue:

- al piano terzo da: una cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone;
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 73,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita 258,23 €.

Confini:

- a nord/ovest con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione;

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

- a sud/ovest, facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 9;

- a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

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

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 libero

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 ~~14/04/2029~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, mentre balcone e' stata realizzata un piccola veranda dove è stata all'alloggiata la caldaia. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Il vano a destinazione cucina non rispetta le dimensioni minime per essere un soggiorno/cucina, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 8 per un costo comprensivo di competenze e diritti catastali, pari a 500,00 €

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 8 composto da appartamento al piano terzo**

Piena proprietà di appartamento situato al piano terzo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 8

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.3				
Cucina (sottodimensionata)	sup. reale netta	11,54	1,00	11,54
corridoio	sup. reale netta	13,71	1,00	13,71
bagno	sup. reale netta	3,42	1,00	3,42
camera	sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
camera	sup. reale netta	14,20	1,00	14,20
balcone	sup. reale netta	14,62	0,50	7,31
totale mq.		72,74		65,43

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

Si segnala che nelle camere e nel corridoio risulta una pavimentazione in linoleum contenente della fibra di amianto, si consiglia lo smaltimento dello stesso, mediante apposita procedura con l'assistenza di una ditta specializzata, di questa situazione se ne terrà in considerazione in fare di determinazione del prezzo unitario, applicando un deprezzamento dello stesso.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.3		
Cucina (sottodimensionata)	11,54	scarse
corridoio	13,71	scarse
bagno	3,42	scarse
camera	15,25	scarse
camera	14,20	scarse
balcone	14,62	scarse

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.3			
Cucina (sottodimensionata)	11,54	1800,00	20772,00
corridoio	13,71	1800,00	24678,00
bagno	3,42	1800,00	6156,00
camera	15,25	1800,00	27450,00
camera	14,20	1800,00	25560,00
balcone	7,31	1800,00	13158,00
		totale	117774,00

- Valore corpo:	€ 117.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 117.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 117.700,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 72,74	€ 117.700,00

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...)

€ 10.770,00

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:

€ 97.000,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Sei
Sub 9– interno 7
piano terzo

*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 Sei
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano terzo in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n° 7

Composta come segue:

- al piano terzo da: una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone;

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 87,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 9, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €.

Confini:

– a nord/ovest facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 10;

– a nord/est con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione e facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 8;

- a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

–a sud/ovest, si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico

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

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 in virtù di contratto di locazione n 6271, serie 3T registrato telematicamente il 04/07/2017 presso l'Ufficio di Rimini, Opponibile alla procedura. Prossima scadenza 31/05/2025, canone 7'200 euro all'anno, da pagare in rate mensili anticipate di 600,00 euro. (nel contratto viene citato erroneamente il sub 12 invece del sub 9)

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 ~~14/04/2029~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Nel soggiorno è stato ricavato un ripostiglio, nel quale è stato alloggiato un letto, che non ha le dimensioni minime per essere una vera camera. Tale ripostiglio risulta realizzato in prossimità dell'unica finestra che serviva il soggiorno, quindi perdendo i rapporti areo-illuminanti minimi per legge, la sua destinazione diventa illegittima, in quanto risulta un vano cieco. Viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, nel locale camera è stato ricavato un piccolo ripostiglio a destinazione cabina armadio, quindi si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 9. Costo complessivo di diritti e competenze pari a 500 Euro.

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 xxxxdceduto 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 9 composto da appartamento al piano terzo**

Piena proprietà di appartamento situato al piano terzo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 9

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.3				
Soggiorno cieco	sup. reale netta	20,64	1,00	20,64
cucina	sup. reale netta	8,09	1,00	8,09
rip con letto	sup. reale netta	7,83	1,00	7,83
corridoio	sup. reale netta	6,06	1,00	6,06
bagno	sup. reale netta	3,45	1,00	3,45
camera	sup. reale netta	17,12	1,00	17,12
camera	sup. reale netta	12,82	1,00	12,82
balcone	sup. reale netta	6,02	0,50	3,01
totale mq.		82,03		79,02

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.3		
Soggiorno cieco	20,64	sufficienti
cucina	8,09	sufficienti
rip con letto	7,83	sufficienti
corridoio	6,06	sufficienti
bagno	3,45	sufficienti
camera	17,12	sufficienti
camera	12,82	sufficienti
balcone	3,01	sufficienti

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.3			
Soggiorno cieco	20,64	1800,00	37152,00
cucina	8,09	1800,00	14562,00
rip con letto	7,83	1800,00	14094,00
corridoio	6,06	1800,00	10908,00
bagno	3,45	1800,00	6210,00
camera	17,12	1800,00	30816,00
camera	12,82	1800,00	23076,00
balcone	3,01	1800,00	5418,00
		totale	142236

- Valore corpo:	€ 142.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 142.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 142.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 82,03	€ 142.000,00

8.4. Adeguali 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...)

€ 13.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Deprezzamento per la presenza del contratto d'affitto pari a 10% **€ 11.880,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 107.000,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).
- 8 – Contratto di locazione

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Sette

Sub 10– interno 6

piano terzo

*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 Sette
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano terzo in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°6.

Composta come segue:

- al piano terzo da: una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio e due balconi; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 103,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX Sub 10

Foglio 1, Mappale 246, ~~Sub 7~~, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €.

Confini:

– a nord/ovest si affaccia su distacco con un 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 si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico;

–a sud/est, facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 9, oltre al vano scala condominiale dal quale si accede all'appartamento;

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

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 libero

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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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 **ANGELINI LUCA GINO GIORGIO e HOLZAPFEL MARIA ANNA**, 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:

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, oltre alla realizzazione di una veranda sul balcone posizionato sul retro del fabbricato. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, quindi si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 10. Costo complessivo di diritti e competenze pari a 500 Euro.

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 10 composto da appartamento al piano terzo

Piena proprietà di appartamento situato al piano terzo con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 10

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.3				
Cucina	sup. reale netta	10,52	1,00	10,52
pranzo	sup. reale netta	23,52	1,00	23,52
corridoio	sup. reale netta	5,96	1,00	5,96
bagno	sup. reale netta	4,29	1,00	4,29
camera	sup. reale netta	16,17	1,00	16,17
camera	sup. reale netta	15,39	1,00	15,39
balcone	sup. reale netta	6,02	0,50	3,01
balcone	sup. reale netta	9,06	0,50	4,53
totale mq.		90,93		83,39

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

Si segnala che al momento del sopralluogo risultava un guasto all'impianto termico, che manda la caldaia in blocco. Nonostante il proprietario avesse già eseguito dei sondaggi nei soffitti per intercettare una eventuale perdita, non è riuscito a risolvere il problema, quindi al momento la problematica non è stata risolta, in quanto la caldaia risulta non funzionante ed i sondaggi eseguiti sono rimasti a vista, in quanto non sono stati eseguiti i ripristini degli stessi. di questa situazione se ne terrà in considerazione in fare di determinazione del prezzo unitario, applicando un deprezzamento dello stesso.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.3		
Cucina	10,52	sufficienti
pranzo	23,52	sufficienti
corridoio	5,96	sufficienti
bagno	4,29	sufficienti
camera	16,17	sufficienti
camera	15,39	sufficienti
balcone	6,02	sufficienti
balcone	9,06	sufficienti

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.3			
Cucina	10,52	1800,00	18936,00
pranzo	23,52	1800,00	42336,00
corridoio	5,96	1800,00	10728,00
bagno	4,29	1800,00	7722,00
camera	16,17	1800,00	29106,00
camera	15,39	1800,00	27702,00
balcone	3,01	1800,00	5418,00
balcone	4,53	1800,00	8154,00
	totale		150102

- Valore corpo:	€ 150.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 150.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 90,93	€ 150.000,00

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...)

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

€ 14.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 126.000,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Otto

Sub 11– interno 11

piano quarto

*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 Otto
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano quarto in condominio con ascensore)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°11

Composta come segue:

- al piano quarto da: una cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone;
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 73,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 11, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita 258,23 €.

Confini:

- a nord/ovest con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione;

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

-a sud/ovest, facciata in aderenza con l'appartamento identificato al sub 12;

- a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

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

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 risulta occupato in virtù di contratto di locazione n 3162, serie 3T registrato telematicamente il 30/05/2014 presso l'Ufficio di Rimini (TG3), 4'000,00 Euro all'anno in rate mensili, prima scadenza 30/04/2026, tacito rinnovo. Opponibile alla procedura.

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 ~~14/04/2029~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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 **ANGELINI LUCA GINO GIORGIO e HOLZAPFEL MARIA ANNA**, 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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, mentre balcone e' stata realizzata un piccola veranda dove è stata all'alloggiata la caldaia. Nel bagno è stato realizzato un gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Il vano a destinazione cucina non rispetta le dimensioni minime per essere un soggiorno/cucina, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 11 per un costo comprensivo di competenze e diritti catastali, pari a 500,00 €

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 11 composto da appartamento al piano quarto**

Piena proprietà di appartamento situato al piano quarto con ascensore, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 11

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.3				
Cucina (sottodimensionata)	sup. reale netta	11,54	1,00	11,54
corridoio	sup. reale netta	14,07	1,00	14,07
bagno	sup. reale netta	3,42	1,00	3,42
camera	sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
camera	sup. reale netta	14,20	1,00	14,20
balcone	sup. reale netta	14,62	0,50	7,31
totale mq.		73,10		65,79

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame,
conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.3		
Cucina (sottodimensionata)	11,54	scarse
corridoio	14,07	scarse
bagno	3,42	scarse
camera	15,25	scarse
camera	14,20	scarse
balcone	14,62	scarse

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.3			
Cucina (sottodimensionata)	11,54	1800,00	20772,00
corridoio	14,07	1800,00	25326,00
bagno	3,42	1800,00	6156,00
camera	15,25	1800,00	27450,00
camera	14,20	1800,00	25560,00
balcone	7,31	1800,00	13158,00
		totale	118422,00

- Valore corpo:	€ 118.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 118.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 118.400,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 73,10	€ 118.400,00

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...)

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

€ 10'840,00

Deprezzamento per la presenza del contatto d'affitto 10% **€ 9'756,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 87.800,00**

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).
- 8 – Contratto di locazione

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Nove

Sub 14– interno 13

piano quinto

*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 Nove
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano quinto in condominio con ascensore fino al piano quarto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°13

Composta come segue:

- al piano quinto da: un soggiorno/cucina, due camere, un bagno, un ampio terrazzo ed un balcone vista mare; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 63,00**;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 14, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €.

Confini:

– a nord/ovest con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione;

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

–a sud/ovest, si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico;

– a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

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 libero.

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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, nell'ingresso troviamo un gradino di 22 cm e nel bagno è stato realizzato un ulteriore gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Il vano a destinazione soggiorno/cucina non rispetta le dimensioni minime per essere un soggiorno/cucina, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

Le camere da letto ed il bagno hanno accesso direttamente dal soggiorno/cucina, la mancanza del disimpegno, compromette la destinazione d'uso dei vani, anche questa situazione compromette la possibilità dell'ottenimento dell'abitabilità,

nel terrazzo non risulta realizzato il muretto di confine con il terrazzo dell'unità adiacente.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 14 per un costo comprensivo di competenze e diritti catastali, pari a 500,00 €

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 14 composto da appartamento al piano quinto**

Piena proprietà di appartamento situato al piano quinto con ascensore, quest'ultimo raggiunge il piano quarto, oltre il quale ci sono due rampe di scale per raggiungere il quinto, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 14

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.5				
Soggiorno /Cucina (sottodimensionato)	sup. reale netta	13,64	1,00	13,64
bagno	sup. reale netta	3,11	1,00	3,11
camera	sup. reale netta	11,70	1,00	11,70
camera	sup. reale netta	9,87	1,00	9,87
balcone vista mare	sup. reale netta	12,75	0,50	6,38
terrazzo	sup. reale netta	63,27	0,25	15,82
	totale mq.	114,34		60,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.
Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.5		
Soggiorno /Cucina (sottodimen	13,64	scarse
bagno	3,11	scarse
camera	11,70	scarse
camera	9,87	scarse
balcone vista mare	12,75	scarse
terrazzo	63,27	scarse

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.5			
Soggiorno /Cucina (sottodimensionato)	13,64	1800,00	24552,00
bagno	3,11	1800,00	5598,00
camera	11,70	1800,00	21060,00
camera	9,87	1800,00	17766,00
balcone vista mare	6,38	1800,00	11475,00
terrazzo	15,82	1800,00	28476,00
		totale	108927,00

- Valore corpo:	€ 110.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
A	appartamento	mq. 51,07 + (mq.63,27 di terrazzo)	€ 110.000,00

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...)

€ 10'000,00

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:

€ 90.000,00

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Dieci

Sub 15– interno 12

piano quinto

*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 Dieci

**Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(appartamento situato al piano quinto in condominio con ascensore fino al piano quarto)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN), Via A. Panzini n°147 – interno n°12

Composta come segue:

- al piano quinto da: un soggiorno/cucina, una camere, un bagno, un ampio terrazzo ed un balcone vista mare; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 48,00;

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 1, Mappale 246, Sub 15, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 193,67 €.

Confini:

– a nord/ovest si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 277;

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

–a sud/ovest, si affaccia su Via A. Panzini, dalla quale si accede al condominio, oltre il viale si affaccia su distacco con il tratto della ferrovia che collega Rimini con Cesenatico;

– a sud/est con il vano scala condominiale dal quale avviene l'accesso all'abitazione;

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

La debitrice XXXX risulta aver contratto 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 libero.

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 ~~14/04/2029~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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		diritto fisso	costo totale
		0,005		
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 residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato sono presenti alcune difformità di seguito descritte, all'interno dell'appartamento troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre, nell'ingresso troviamo un gradino di 22 cm e nel bagno è stato realizzato un ulteriore gradino di 10 cm, probabilmente a seguito di rifacimento degli impianti, tale intervento è in contrasto con la normativa delle barriere architettoniche.

Il vano a destinazione soggiorno/cucina non rispetta le dimensioni minime per essere un soggiorno/cucina, quindi viene compromessa la possibilità di ottenimento dell'abitabilità.

La camera da letto ha accesso direttamente dal soggiorno/cucina, la mancanza del disimpegno, compromette la destinazione d'uso dei vani, anche questa situazione compromette la possibilità dell'ottenimento dell'abitabilità,

nel terrazzo non risulta realizzato il muretto di confine con il terrazzo dell'unità adiacente.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale identifica con il sub. 15 per un costo comprensivo di competenze e diritti catastali, pari a 500,00 €

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 15 composto da appartamento al piano quinto**

Piena proprietà di appartamento situato al piano quinto con ascensore, quest'ultimo raggiunge il piano quarto, oltre il quale ci sono due rampe di scale per raggiungere il quinto, situato nel Comune di Bellaria-Igea Marina, Via A. Panzini n°147

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 1, mappale 246, sub 15

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Appartamento P.5				
Soggiorno /Cucina (sottodimensionato)	sup. reale netta	12,37	1,00	12,37
bagno	sup. reale netta	3,12	1,00	3,12
camera	sup. reale netta	16,36	1,00	16,36
balcone vista mare	sup. reale netta	9,30	0,50	4,65
terrazzo	sup. reale netta	63,27	0,25	15,82
	totale mq.	104,42		52,32

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: cemento armato, condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro singolo
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: non pervenuta.

Condizionamento assente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.
Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: non rilevabili.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: tipologia: caldaia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, conformità: non pervenuta.

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

Destinazione	sup. reale netta	condizioni
A) Appartamento P.5		
Soggiorno /Cucina (sottodimensionato)	12,37	scarse
bagno	3,12	scarse
camera	16,36	scarse
balcone vista mare	9,30	scarse
terrazzo	63,27	scarse

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 € 1.800,00 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A) Appartamento P.5			
Soggiorno /Cucina (sottodimer	12,37	1800,00	22266,00
bagno	3,12	1800,00	5616,00
camera	16,36	1800,00	29455,20
balcone vista mare	4,65	1800,00	8370,00
terrazzo	15,82	1800,00	28471,50
		totale	94178,70

- Valore corpo:	€ 94.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 94.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 94.000,00

Riepilogo :

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	VALORE
	appartamento	mq. 41,15 + (mq.63,27 di terrazzo)	€ 94.000,00

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...)

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile **€ 8'400,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 75.600,00**

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;
- 7 – Ape (in fase di redazione).

Il perito
Geom. Andrea Rivola

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 Undici

Sub 18

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 Undici
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(Deposito situato al piano seminterrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Composta come segue:

- al piano seminterrato: un vano principale ad uso deposito, 4 ripostigli ed un wc. (quest'ultimi non sono raggiungibili in quanto è stato accatastato del mobilio che ne ostruisce l'accesso);
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 142,00**;

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 facciata in aderenza con il sub 19 e 20;

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

-a sud/ovest, facciata controterra;

- a sud/est si affaccia su distacco con un fabbricato, identificato al foglio 1, particella 369;

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 ~~14/04/2029~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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 del deposito troviamo un diverso posizionamento dei tramezzi interni e alcune differenze sul dimensionamento delle finestre.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria solamente per il differente posizionamento dei tramezzi interni.

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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, quindi si prevede l'aggiornamento della stessa. Costi comprensivi di diritti di segreteria e competenze pari a 350,00 Euro.

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 18 composto da deposito al piano seminterrato

Piena proprietà di deposito situato 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 18

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 del vano per la sua destinazione d'uso, quale deposito.

Inoltre il locale è stato accatastato come deposito, nonostante sia dotato di un ampio accesso, con possibilità di utilizzo carrabile, in ogni modo il fabbricato è stato edificato in prossimità del confine di proprietà, quindi per accedere con mezzi di grandi dimensioni, come ad esempio le autovetture, si deve attraversare il lotto confinante, che attualmente concede il passaggio da un cancello carrabile, ma non si può garantire che questa servitù di passaggio (non formalizzata) venga mantenuta. Quindi a seguito di realizzazione di una eventuale recinzione di confine, l'accesso al deposito sarà possibile esclusivamente pedonalmente.

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Deposito sub 18	sup. reale netta	121,42	0,25	30,36

Le fotografie sono allegare 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
deposito sub 18	30,36	1600,00	48576,00
		totale	48576,00

- Valore corpo:	€ 48.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 48.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 48.500,00

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...)

€ 3'800,00

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:

€ 34.700,00

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

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 Dodici

Sub 19

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 Dodici
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN) Via Alfredo Panzini n°147
(Autorimessa situata al piano seminterrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Composta come segue:

- al piano seminterrato: un unico vano a destinazione autorimessa;

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 56,00**;

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 con il vano condominiale identificato al sub 16;

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

- a sud/ovest, in parte con il vano scala condominiale identificato al sub 20 ed in parte con il sub 18;

- a sud/est facciata in aderenza con il 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 ~~14/04/2025~~, 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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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		diritto fisso	costo totale
		0,005		
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 dell'autorimessa risulta essere stata ricavata una porta di collegamento con il vano condominiale, oltre ad un differenze sul dimensionamento della basculante di accesso.

Si prevede il parziale ripristino e deposito di una sanatoria per la realizzazione della porta di comunicazione con il vano condominiale.

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 influirebbero sulla variazione della rendita catastale, quindi non si prevede l'aggiornamento della stessa.

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 19 composto da un autorimessa 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 19

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 del vano per la sua destinazione d'uso, quale autorimessa.

Inoltre il locale nonostante allo stato attuale possa usufruire della possibilità di utilizzo dell'accesso carrabile, ne consegue che il fabbricato è stato edificato in prossimità del confine di proprietà, quindi per accedere con mezzi di grandi dimensioni, come ad esempio le autovetture, si deve attraversare il lotto confinante, che attualmente concede il passaggio da un cancello carrabile, ma non si può garantire che questa servitù di passaggio (non formalizzata) venga mantenuta. Quindi a seguito di realizzazione di una eventuale recinzione di confine, l'accesso all'autorimessa sarà possibile esclusivamente pedonalmente.

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A) Deposito sub 18	sup. reale netta	54,32	0,25	13,58

Le fotografie sono allegare 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 :

Destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
autorimessa sub 19	13,58	1600,00	21728,00
		totale	21728,00

- Valore corpo:	€ 21.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 21.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 21.700,00

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...)

€ 1'170,00

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:

€ 10'530,00

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

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. Scadenza contratto 14/04/2030.

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:*

Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
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 :

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

- 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

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 Quattordici
terreni agricoli

*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 Quattordici
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN)
(terreni agricoli)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 4'174,00**

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione

- XXXX

Foglio 4, Particella 1256, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie Catastale 4'174 mq. Reddito Dominicale 21,56 € e Reddito Agrario 25,87€.

B. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 5'491,00**

Identificato al catasto fabbricati:
intestata a

- XXXX

Foglio 4, Particella 1258, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 5'491 mq. Reddito Dominicale 79,40 € e Reddito Agrario 56,72 €.

C. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 42,00**

Identificato al catasto fabbricati:
intestata a

- XXXX

Foglio 4, Particella 1259, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 42 mq. Reddito Dominicale 0,61 € e Reddito Agrario 0,43 €.

D. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 178,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 4, Particella 1255, categoria F1 (area urbana), Consistenza 178 mq,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	L'immobile si trova nell'entro terra del Comune di Bellaria - Igea Marina, caratterizzata da un traffico scarso, la zona è caratterizzata da insediamenti di carattere residenziale / agricola
Servizi della zona:	negozi (scarso), farmacie (scarso), ristoranti (sufficienti) hotel (scarso), ospedale (scarso).
Opere di urbanizzazione	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 29/01/2024

il terreno identificato alla particella 1256, risulta coltivato da terzi senza titolo, dalle informazioni ricevute dall'esecutore probabilmente dal proprietario dei lotti confinanti, la coltura piantumata alla data odierna si tratta di erba medica.

il terreno identificato alla particella 1258, risulta libero, risulta piantumata una vecchia vigna in apparente stato di abbandono.

I terreni identificati alle particelle 1259 e 1255 risultavano liberi ed incolti.

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) a favore di ROMAGNS EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro XXXX quale terzo datore d'ipoteca, a firma di Pubblico Ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 02/09/2004 al n. 19522/6752, iscritto a Rimini in data 03/09/2004 al n. 12561/3167

importo ipoteca: 570.000,00 euro

importo capitale: 285.000,00 euro

- restrizione di beni n rep 7741/1560 del 07/06/2016 autenticata il 30/11/2015 ai nn 84256/29184 a firma del Notaio Del Gaudio Antonio.

(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)

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 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)

4.2.4.

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

altre trascrizioni: Atto giudiziario - Sentenza di fallimento in data 20/01/2022, n rep 2/2022 a firma del Tribunale di Rimini, trascritta in data 08/02/2022 ai nn 1675/1125 riguardante gli immobili oggetto di pignoramento ed altri.
A favore di XXXX contro XXXX

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2'022,29 di cui € 1'222,29 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione volontaria	€ 570.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione legale	€ 70.000,00	350	€ 94,00	€ 444,00
Iscrizione legale	€ 81.058,74	405,29	€ 94,00	€ 449,29
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1'222,29
onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2'022,29

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

- XXXX

risulta proprietaria ultra ventennale in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 29/12/1987 n 25138/4595, notaio Antonio Del Gaudio, trascritta a Rimini il 07/01/1988 ai nn 177/143

Destinazione urbanistica:

vedi cdu allegato

8VALUTAZIONE 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 agricolo in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 5,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica del Mercato Immobiliare delle agenzie immobiliari della zona.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Parametro		Euro/mq	Valore
terreno particella 1256	sup. catastale	4174,00	5,00	20870,00
terreno particella 1258	sup. catastale	5491,00	5,00	27455,00
terreno particella 1259	sup. catastale	42,00	5,00	210,00
terreno particella 1255 (area urbana)	sup. catastale	178,00	5,00	890,00

Riepilogo :

Immobile	Valore intero medio ponderale
Totale superficie 9'885,00	€ 49.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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...)

4'900,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

44'500,00

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Relazione lotto tre creata in data 05/03/20243
Codice documento: rge 166-2021

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documenti anagrafica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5 – Documentazione fotografica

Il perito
Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA