
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 77 / 2020

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Giannantonio Pennino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Mauro Balzi
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 989
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.348
C.F. BLZMRA67L23H294P – P.IVA 02127760409

con studio in Rimini (Rimini) Via Roma n. 62
telefono: 054122102 - cellulare: 3355400254
email: geom.balzi@gmail.com – pec: mauro.balzi@geopec.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Mauro Balzi



**Beni in Bellaria-Igea Marina (RN) Via Papa Giovanni XXIII, 12/a.
Lotto 01 (unico)**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso civile abitazione in fabbricato condominiale denominato “Villa Paola” in comune di Bellaria-Igea Marina (Rimini), Via Papa Giovanni XXIII, 12/a, interno 2.

Trattasi di unità abitativa al piano secondo in fabbricato residenziale edificato a partire dal 1997, composta da locali abitativi al piano secondo di conformazione regolare distribuiti su 3 lati dell'edificio ed adibiti ad uso soggiorno, angolo cottura, n.2 camere, disimpegno e bagno, con altezza netta interna uniforme di ml.2,72, ad eccezione del soggiorno ove applicato un controsoffitto (h.ml.2,64), oltre a 2 logge a livello, una delle quali chiusa da infissi, e ad uno spazio sottotetto allo stato grezzo di ridotta altezza, accessibile dal vano scala comune attraverso botola con scala retraibile.

L'accesso all'unità abitativa avviene dalla rampa scala condominiale collegata alla strada pubblica attraverso atrio e corte scoperta comuni.

L'unità sviluppa una superficie lorda abitativa di mq.67,16, oltre alle logge a livello, spazio al sottotetto e quota di comproprietà delle parti comuni. **Superficie commerciale pari a mq. 79,82.**

L'immobile risulta fruibile, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Il diritto di proprietà per quota definita nelle tabelle millesimali (tabella A) riferito all'unità in trattazione sulle parti comuni è indicato di 130,86/1000 nell'atto notarile a firma Dr. A. Del Gaudio del 11/06/1998 rep. 60410/12514.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a: proprietario per la
quota di 1/1, distinta in comune di Bellaria-Igea Marina (A747) al **foglio 7, particella 316, subalterno 18**, Z.C. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 mq., rendita €. 464,81, Via Papa Giovanni XXIII, 12, piani 2-3, dati derivanti da: “*variazione toponomastica del 02/08/2021 prot. n. RN0041306 in atti dal 02/08/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 21033.1/2021)*”

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Coerenze e confini:

-parti comuni, corpo unità sub. 17, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni:

Beni comuni non censibili (BCNC) relativi all'unità in trattazione distinti al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 316**: -**sub. 19** (area di manovra scivolo, ingresso e area contatori, comuni a tutti i sub); -**sub. 26** (ingresso, vano scala e disimpegno sottotetto comune ai sub. 17 e 18), così definiti nell'elaborato planimetrico di dimostrazione della suddivisione in subalterni del 26/05/1998.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa in fabbricato condominiale denominato “Villa Paola” in comune di Bellaria-Igea Marina (Rimini), Via Papa Giovanni XXIII, 12/a.

Trattasi di unità al piano interrato in fabbricato residenziale edificato a partire dal 1997, composta da un unico vano di conformazione rettangolare adibito a garage con altezza netta interna di ml.2,21 circa con abbassamento lineare nel lato sinistro ove presente una trave in altezza.

L'accesso all'unità avviene da porta carrabile ad apertura basculante prospiciente l'area di manovra comune, connessa alla viabilità pubblica, attraverso la rampa scivolo, area di manovra comuni e cancello ad apertura automatizzata



L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.24,25, oltre a quota di comproprietà delle parti comuni. **Superficie commerciale pari a mq. 12,13.**

L'immobile risulta fruibile in insufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il diritto di proprietà per quota definita nelle tabelle millesimali (tabella A) riferito all'unità in trattazione sulle parti comuni è indicato di 12,34/1000 nell'atto notarile a firma Dr. A. Del Gaudio del 11/06/1998 rep. 60410/12514.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a: _____ proprietario per la quota di 1/1, distinta in comune di Bellaria-Igea Marina (A747) al **foglio 7, particella 316, subalterno 1**, Z.C. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq., rendita €. 88,83, Via Papa Giovanni XXIII, 12, piani S1, dati derivanti da: *“variazione toponomastica del 02/08/2021 protocollo n. RN0041289 in atti dal 02/08/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 21016.1/2021)”*

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Coerenze e confini:

-parti comuni, corpo unità sub. 2, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni:

Beni comuni non censibili (BCNC) relativi all'unità in trattazione distinti al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 316: -sub. 19** (area di manovra scivolo, ingresso e area contatori, comuni a tutti i sub), così definiti nell'elaborato planimetrico di dimostrazione della suddivisione in subalterni del 26/05/1998.

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina in fabbricato condominiale denominato “Villa Paola” in comune di Bellaria-Igea Marina (Rimini), Via Papa Giovanni XXIII, 12/a.

Trattasi di unità al piano interrato in fabbricato residenziale edificato a partire dal 1997, composta da un locale di conformazione rettangolare adibito a cantina con altezza netta interna di ml.2,65, caratterizzato da riduzione parziali d'altezza laddove installato il controsoffitto e presenza localizzata di controparete.

L'accesso all'unità avviene da porta pedonale di tipo resistente al fuoco (REI) ad apertura a battente, connessa all'unità abitativa attraverso il vano scala comune ed all'area di manovra al piano interrato attraverso corridoio comune.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.6,00, oltre a quota di comproprietà delle parti comuni. **Superficie commerciale pari a mq. 1,80.**

L'immobile risulta fruibile in sufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il diritto di proprietà per quota definita nelle tabelle millesimali (tabella A) riferito all'unità in trattazione sulle parti comuni è indicato di 2,21/1000 nell'atto notarile a firma Dr. A. Del Gaudio del 11/06/1998 rep. 60410/12514.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-unità intestata a: _____ proprietario per la quota di 1/1, distinta in comune di Bellaria-Igea Marina (A747) al **foglio 7, particella 316, subalterno 7**, Z.C. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq., rendita €. 12,65, Via Papa Giovanni XXIII, 12, piani S1, dati derivanti da: *“variazione toponomastica del 02/08/2021 protocollo n. RN0041295 in atti dal 02/08/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 21022.1/2021)”*

La ditta catastale identifica l'attuale proprietà.

Coerenze e confini:

-parti comuni, corpo unità subb. 8 e 15, salvo altri e come di fatto.

Parti comuni:

Beni comuni non censibili (BCNC) relativi all'unità in trattazione distinti al Catasto Fabbricati al **foglio 7, p.lla 316: -sub. 19** (area di manovra scivolo, ingresso e area contatori, comuni a tutti i sub); **-sub. 26** (ingresso, vano scala e disimpegno



sottotetto comune ai sub. 17 e 18), così definiti nell'elaborato planimetrico di dimostrazione della suddivisione in subalterni del 26/05/1998.

Il fabbricato risulta edificato su area distinta al Catasto Terreni in Bellaria-Igea Marina al foglio 7, particella 316, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 757, dati derivati da "Tipo mappale del 08/12/2001 protocollo n. 18147 in atti dal 08/12/2001 (n. 2088.1/2001). La descrizione dell'immobile in relazione è redatta con riferimento alla situazione in essere alla data dei sopralluoghi avvenuti il 17/11/2021 e 22/11/2021.

NB: Si rimanda al paragrafo delle conformità edilizie e catastali per la regolarizzazione delle situazioni rilevate non conformi.

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

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

- visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, planimetrie, estratto di mappa, (**allegato n.2**);
- ispezione ipotecaria presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, dalla quale **non sono emerse formalità**, dopo l'atto di pignoramento del 28/03/2020, trascritto a Rimini il 03/11/2020. (**allegato n.3**)
- Estratti degli atti autorizzativi, stralci degli strumenti urbanistici vigenti, planimetria dello stato di fatto digitalizzata a seguito del sopralluogo peritale (**allegato n.4**).
- Copia autentica dell'atto notarile di provenienza della proprietà (**allegato n.5**)
- Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato n.5**)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

I debitori sono

Si producono i relativi certificati di residenza e la risposta del comune di residenza circa lo stato coniugale degli stessi. (**allegato n.5**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | residenziale a medio-bassa densità, con traffico di modesta entità, dotazione parcheggi discreta, viabilità pubblica normale. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; |
| Servizi della zona | municipio (discreta), farmacia (discreta), attività commerciali al dettaglio (discreta), scuole (sufficienti), verde pubblico (discreto), ufficio postale (sufficienti). |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziale / agricola
i principali centri limitrofi sono: Bellaria (0,9 Km.), Rimini (15 Km.) Cesena (19 Km.).
le attrazioni paesaggistiche sono: zona turistica balneare (1,5 Km.), Parco delle saline di Cervia (16 Km.)
le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Centro storico di Ravenna. |
| Collegamenti pubblici (Km.): | aeroporto civile "Fellini" di Rimini (22), stazione ferroviaria (1,3), casello autostrada A14-Rimini Nord (9,2), autobus (0,4). |

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5):

Alla data dei sopralluoghi peritali si è riscontrato:

-l'unità abitativa è occupata da affittuario in forza di contratto di locazione stipulato il 17/07/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate DPRN UT Rimini il 22/07/2010 al n. 009675 serie 3,



Trattasi per la data di stipula di contratto di locazione **OPPONIBILE** alla procedura, per il quale non sono mai state comunicate all'Agenzia delle Entrate proroghe e/o rinnovi della data di scadenza.

NB: Nelle clausole del contratto di locazione si da atto che *"In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza."*

-le unità accessorie sub.1 (autorimessa) e sub.7 (cantina), escluse dal predetto contratto di locazione, sono libere nella disponibilità dell'esecutato.

NB: Alla data del sopralluogo del 22/11/2021 detti locali sono risultati completamente stipati da mercanzia e da scatoloni di vario genere.

In risposta dell'istanza formulata dal sottoscritto il 18/08/2021 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – circa la sussistenza di contratti di locazione, comodati, patti, affitti, ecc. inerenti i beni in procedura, l'ufficio preposto riferisce in data 20/08/2021 che non risultano contratti in corso di validità essendo, per il contratto di locazione stipulato il 17/07/2010 e registrato all'Agenzia delle Entrate DPRN UT Rimini il 22/07/2010 al n. 009675 serie 3, non comunicate proroghe a seguito della scadenza del 19/07/2014.

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

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

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **-nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **-nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **-nessuna.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-Servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari ed a carico dei sub. 17 e 18 in forza del regolamento allegato ad atto a firma Dr. A.Del Gaudio del 11/06/1998 rep. 60410/12514, per consentire l'accesso al tetto di copertura il tempo stretto necessario per lo svolgimento di ordinaria e straordinaria manutenzione.

-Servitù di passaggio perpetua da esercitarsi su striscia di terreno della larghezza di ml.6 a carico della p.lla 316 del foglio 7 a favore delle p.lle 293, 297 e 14, corrente lungo il confine fra le p.lle 316 e 317, così come richiamato in atto a firma Dr A.Del Gaudio del 17/06/1998 rep. 60418/12518, trascritto a Rimini il 18/06/1998 ai nn. RP.4305 – RG.6087.

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

atto notarile a firma Dr. Luigi Moruzzi, notaio in Bologna, del 05/12/2006 al rep. 137237/28571, iscritta a Rimini in data 29/12/2006 ai nn. RP.5704 – RG.24924.

importo ipoteca: €. 500.000,00.

importo capitale: €. 250.000,00.

domicilio ipotecario eletto: Rimini, locale dipendenza.

gravante, per quota di proprietà di 1/1, su immobili in Bellaria Igea Marina (RN) distinti al Catasto Fabbricati al Fg.7, p.la 316, subb. 1, 7 e 18.

-Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca concessione amministrativa / riscossione a favore

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott. Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Mauro Balzi



Riscossione spa del 30/09/2016 rep. 9098/6816, iscritta a Rimini in data 05/10/2016 ai nn. RP.2530 – RG.13568.

importo ipoteca: €. 212.695,24.

importo capitale: €. 106.347,62.

domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Dell'Innovazione 1/b.

gravante, per quota di proprietà di 1/1, su immobili in Bellaria Igea Marina (RN) distinti al Catasto Fabbricati al Fg.7, p.lla 316, subb. 1, 7 e 18.

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro **LIU JIANHU**, a firma Tribunale di Rimini del 28/03/2020 al rep. n.622, iscritto a Rimini in data 03/11/2020 ai nn. RP.8934 – RG.13443, gravante sugli immobili in perizia.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: **-nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **-nessuna.**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.086,48 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) di cui € 1.486,48 per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre a Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,50% (min.€.200,00)	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 500.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	€ 212.695,24	€. 1.063,48	€ 94,00	€ 1.157,48
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
sommano				€ 1.486,48
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE				€ 2.086,48

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità, in particolare per la conferma di esenzione delle ipoteche legali. L'elenco sintetico delle formalità degli esecutati aggiornato alla data del 23/11/2021, è **allegato al n.3**

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non conforme

Dall'analisi degli atti autorizzativi pertinenti e reperibili all'archivio comunale di cui al paragrafo 7, sono emerse le seguenti difformità:

- 1.-lievi variazioni delle misure interne dei vani in parte ricomprese nelle tolleranze di legge;
- 2.-chiusura a veranda della loggia sul retro mediante installazione di infissi in metallo e vetro sui parapetti in muratura;
- 3.-minore altezza nel vano soggiorno in forza dell'applicazione di controsoffitto decorativo in cartongesso;
- 4.-maggiore altezze nette interne della mansarda al piano sottotetto attualmente allo stato grezzo;
- 5.-mancata indicazione del varco di accesso nella parete divisoria al sottotetto;
- 6.-minore altezza interna dell'autorimessa rilevata di ml.2,21 anziché di ml.2,60 indicata in atti autorizzativi;
- 7.-presenza nel locale cantina di controsoffittature e controparete parziali in cartongesso;

Regolarizzazione edilizia:

Le difformità ai punti 2 e 3 non risultano regolarizzabili per cui occorre provvedere allo smontaggio con ripristino dello stato di legittimità;

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott. Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Mauro Balzi



Le difformità ai punti 1, 4, 5, 6 e 7 risultano regolarizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi della L.R.23/2004 e per completamento del sottotetto.

NB: La rappresentazione grafica dello spessore del solaio di calpestio del sottotetto non sembra compatibile con l'incremento di cm.20 circa necessario al ripristino della condizione di conformità. Tale situazione potrà essere verificata in sede di redazione della pratica edilizia di completamento, anche in forza delle tolleranze costruttive ammissibili.

NB: La minore altezza nell'autorimessa al piano interrato e l'eventuale maggiore altezza al sottotetto, attualmente allo stato grezzo, interessano componenti strutturali dell'intero edificio. Potenziali costi derivanti dalla regolarizzazione di tali situazioni non sono valutabili nel contesto della presente relazione.

Costi di regolarizzazione edilizia:

-per le opere di ripristino dello stato di legittimità si stimano costi complessivi pari a €. 1.000,00;

-per la redazione e presentazione della pratica edilizia di cui sopra si stimano dei costi complessivi pari a €. 5.500,00 circa per sanzioni, diritti, oblazioni, spese tecniche, ecc.;

per un complessivo importo stimato di €.6.500,00.

L'intero fabbricato è sprovvisto del Certificato di Abitabilità, pertanto si precisa che la predetta valutazione di regolarizzazione non tiene conto dei costi necessari per gli adempimenti di rilascio dell'abitabilità, non stimabili all'attualità in quanto coinvolgono altri immobili e parti comuni estranei alla procedura. Di quest'ultima situazione se n'è tenuto conto nella formulazione del giudizio di stima.

NB.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di informazioni presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

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

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:

Non conforme

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

- 1.-mancata indicazione a veranda della loggia sul retro;
- 2.-indicazione di terrazzo anziché loggia nelle pertinenze esterne del sub.18;
- 3.-maggiore altezza del piano sottotetto attualmente allo stato grezzo;
- 4.-minore altezza interna dell'autorimessa;
- 5.-contropareti e controsoffitti parziali nel locale cantina;

Per quanto concerne:

Unità abitativa (A) ed unità cantina (C), premesso che ai fini della regolarità urbanistica la chiusura della loggia sul retro dovrà essere rimossa ed il sottotetto completato, le difformità riscontrate, per tipologia e caratteristiche, non sono rilevanti ai fini catastali in quanto non



incidenti sui parametri reddituali dei beni (vedi Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010, Art. 3), non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale;

Unità autorimessa (B), è interessata da difformità incidenti su parametri reddituali per la cui regolarizzazione occorre procedere al deposito al Catasto Fabbricati di pratica di aggiornamento di variazione (DOCFA) senza aggiornamento dell'elenco ed elaborato di suddivisione dei subalterni, con costi di €.50,00 per diritti e di €.300,00 per onorari e spese tecniche, per il complessivo importo stimato pari a **€.350,00**.

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

NB.: La verifica della conformità catastale si limita alle unità oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni.

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

Informazioni richieste in data 29/10/2021 al condomino facente veci di amministratore condominiale, cui è seguita risposta del 08/11/2021, riscontrano quanto segue:

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

-non indicate

-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

relativamente alle unità in procedura (subb. 18, 1 e 7)

- Esercizio 2021 € . 230,00 (in corso);

-Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e non corrisposte al momento della perizia, esercizio straordinario ancora in corso:

-non indicate

-Utenze comuni:

-illuminazione della rampa scala a carico in parti uguali ai proprietari degli appartamenti al piano secondo (unità sub.17 e sub.18);

-illuminazione ed energia elettrica all'interrato a carico di tutti i condomini in parti uguali;

-Esistenza di cause condominiali in cui è coinvolto il condomino in procedura:

-non indicate

Al presente elaborato peritale sono allegati il Regolamento condominiale e le Tabelle millesimali fornite dall'Amministratore. (**allegata n.5**)

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 11):

Nell'ambito dell'incarico peritale per l'**unità abitativa sub.18** è stato depositato l'Attestato di Certificazione Energetica in data 18/11/2021 al **n.04226-265501-2021**, valido fino al 18/11/2031, con indicazione di **Classe Energetica "F"**, indice EPgl,nren 240,04 Kwh/mq./anno. (**allegato 5**).

Per le unità sub.1 (autorimessa) e sub.7 (cantina) non è normativamente prevista la presentazione di tale attestazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

6.1 Attuali proprietari:

05/12/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma **Dr. Luigi Moruzzi**, notaio in Bologna, del 05/12/2006 rep. nn.137236/28570, trascritto a Rimini in data 29/12/2006 ai nn. RP.14542-RG.24923, relativamente alle unità distinte al Catasto Fabbricati di Bellaria Igea Marina al fg.7, p.lla 316, subb. 1, 7 e 18.

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott. Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Mauro Balzi



05/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma Dr. Alberto Del Gaudio, notaio in Rimini, del 17/06/1998 rep. nn.60418/12518, trascritto a Rimini in data 18/06/1998 ai nn. RP.4305–RG.6087, relativamente alle unità distinte al Catasto Fabbricati di Bellaria Igea Marina al fg.7, p.lla 316, subb. 1, 7 e 18.

7. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

A seguito d'istanza del 17/08/2021 per l'accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia di Bellaria Igea Marina, in data 19/08/2021 lo scrivente ha visionato ed estratto copie della seguente documentazione reperita dal personale preposto del suddetto ufficio:

-Concessione Edilizia n. 0492/96 anno 97 Prot. n.2985 del 25/01/1997 per costruzione di edificio ad uso abitazione .

-Denuncia inizio attività D.I.A. n. 69/1998 Prot. n. 4912 del 07/02/1998 per realizzazione di recinzione a

-Concessione Edilizia n. 0092/98 anno 98 Prot. n.23008 del 13/07/1998 per variante in corso d'opera al Prog. 492/96

NB: **L'immobile risulta sprovvisto di abitabilità, in quanto l'istanza presentata in data 24/08/1998 (abitabilità n.33/98) risulta tutt'oggi sospesa** per mancata integrazione della documentazione richiesta all'epoca dal preposto ufficio comunale. Nel fascicolo di abitabilità risulta inserita l'attestazione di conformità della pratica sismica n. 12349 prog.gen. 1750 del 05/02/97 ed il relativo certificato di collaudo del 02/06/1998.

Descrizione appartamento, autorimessa e cantina di cui ai punti A, B e C. (quesiti 8 e 13)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso civile abitazione al piano secondo e sottotetto e di autorimessa e cantina al piano interrato in fabbricato condominiale denominato "Villa Paola" in comune di Bellaria-Igea Marina (Rimini), Via Papa Giovanni XXIII, 12/a, edificato a partire dal 1997 su terreno distinto al Catasto Terreni dello stesso comune al fg.7, p.lla 316.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione del C.C. n.85 del 25/10/2017 l'immobile è compreso in zona urbanistica "AUC.M – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 59)" come rappresentato in "TAV.1 – nord Ambiti e trasformazioni territoriali", internamente al Territorio Urbanizzato (TU).

Nella "Tavola 3 – Nord Tutele e vincoli di natura storico-culturale e paesaggistica" l'area di edificazione dell'immobile risulta interessata dal vincolo "Aree tutelate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (art.142 Dlgs 42/2004 - art.38 PSC): - Fascia di 150 metri dal piede dell'argine del torrente Uso"

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Deliberazione del C.C. n.85 del 25/10/2017 l'immobile è compreso in zona urbanistica "AUC.M3 - Ambiti urbanizzati a monte della via Ravenna". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.15.

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture: struttura portante intelaiata in cemento armato in opera, solai in latero-cemento, condizioni visivamente sufficienti.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Mauro Balzi



Interrato in paramenti controterra in cemento armato in opera. Sono riscontrabili diffusi fenomeni infiltrativi nelle pareti e solaio dell'interrato. Copertura a falde inclinate, tipologia a padiglione, con cornicione piano intonacato e tinteggiato.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: apertura ad anta a battente, materiale: telaio in legno e vetro camera, condizioni: discrete. protezioni: persiane ad ante, condizioni: discrete. Banchine e soglie in lastre in marmo.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: mista, apertura ad anta battente o scorrevole a scomparsa, materiale: legno tamburato, cornici in legno, condizioni: discrete; portoncino blindato d'accesso in legno con apertura ad anta battente e serratura di sicurezza; condizioni: discrete.
<i>Pareti:</i>	Pareti esterne: in parte in muratura in laterizio a faccia vista ed in parte in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: discrete. Pareti divisorie interne: muratura in laterizio forato, intonacata al civile e tinteggiatura a tempera, condizioni: discrete.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco al civile, tinteggiatura a tempera, condizioni: discrete. Il vano soggiorno risulta rivestito da controsoffitto in cartongesso con modanature decorative e faretto d'illuminazione ad incasso.
<i>Pavim. interna:</i>	piastrelle in gres; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	Bagni: piastrelle in gres, condizioni: discrete. Cottura: piastrelle in gres a mosaico tra top e pensili, condizioni: discrete.
<i>Logge:</i>	parapetti in muratura a faccia vista; plafoni intonacati e tinteggiati; pavimentazione in piastrelle, condizioni: discrete. La loggia sul retro è chiusa a veranda mediante installazione sui parapetti di infissi in metallo e vetro.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: esterno a vista, interno sottotraccia, alimentazione: gas metano di rete, conformità: certificazione depositata in istanza di abitabilità presso pubblici uffici. NB: La certificazione impiantistica depositata è generica per il fabbricato residenziale senza specifica identificazione catastale delle unità cui fa riferimento;
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220 V, placche interruttori e prese condizioni: discrete, conformità: certificazione depositata in istanza di abitabilità presso pubblici uffici. NB: La certificazione impiantistica depositata è generica per il fabbricato residenziale senza specifica identificazione catastale delle unità cui fa riferimento;
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto di rete pubblica, conformità: certificazione depositata in istanza di abitabilità presso pubblici uffici. NB: La certificazione impiantistica depositata è generica per il fabbricato residenziale senza specifica identificazione catastale delle unità cui fa riferimento;
<i>Sanitario:</i>	tipologia: accessori sanitari in ceramica smaltata, cassetta w.c. ad incasso, box doccia semicircolare, lavabo a semincasso, rubinetterie in acciaio a miscelazione, condizioni: buone; conformità: certificazione depositata in istanza di abitabilità presso pubblici uffici. NB: La certificazione impiantistica depositata è generica per il fabbricato residenziale senza specifica identificazione catastale delle unità cui fa riferimento;
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano da rete pubblica, generatore: caldaia pensile esterna installata nella loggia, marca Baxi, modello Eco 240Fi; regolazione: cronotermostato di zona, diffusione: radiatori a colonne in alluminio e in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: certificazione depositata in istanza di abitabilità presso pubblici uffici.
<i>Condizionatore</i>	non presente



SUB.7 - Piano Interrato							
Cantina	4,97	2,65**	/	sufficienti	6,00	0,30	1,80
SUPERFICIE COMMERCIALE mq.							93,75

- (*) altezza interna misurabile al controsoffitto
(**) destinazione del vano in essere, non legittimata e non legittimabile
(***) altezza interna cantina al lordi del controsoffitto

NB. Lo spazio al piano sottotetto risulta privo di un significativo valore commerciale, in ragione delle caratteristiche tipologiche, accessibilità e funzionalità.

La determinazione della superficie lorda tiene conto degli spessori delle pareti divisorie interne verso le proprietà confinanti e/o controterra, non rilevabili, come da indicazioni grafiche degli atti autorizzativi.

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

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

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

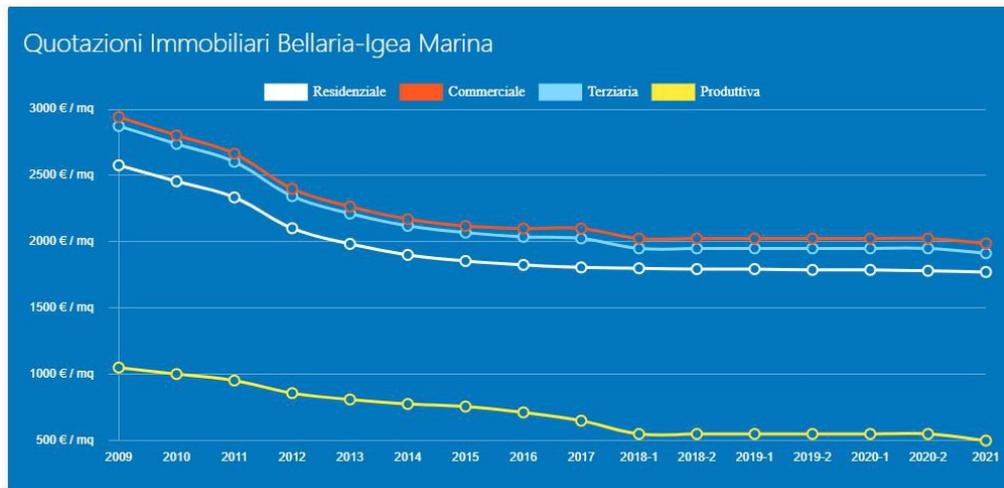
L'Attestato di Prestazione Energetica è all'**Allegato 5**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

8.1. Criterio di Stima

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

Tali indagini mostrano relativamente al territorio comunale di Bellaria Igea Marina una fase di ripresa delle trattative di compravendita con un sostanziale mantenimento dei prezzi per immobili residenziali, succedutosi al periodo recessivo di crisi generale del mercato.



Per quanto esposto in relazione, tenuto conto della pregevole localizzazione del bene, inserito in un contesto discreto per la tipologia d'uso residenziale, della data di costruzione e della vetustà, di un discreto stato di manutenzione e di conservazione dell'unità abitativa, della posizione di piano, qualità e condizioni delle finiture, fruibilità, accessibilità degli spazi e caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dei valori medi desumibili da borsini immobiliari di riferimento, pubblicazioni consultate, indagini presso agenzie immobiliari e conoscenze dirette del mercato locale, si ritiene congruo assumere per il presente giudizio di stima un prezzo unitario

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dott. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Mauro Balzi



medio di mercato di **€. 1.900,00 al metro quadrato**, applicabile alla superficie commerciale determinata nella tabella esplicativa.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Rimini Catasto Fabbricati, Agenzia delle Entrate di Rimini Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico comunale, agenzie immobiliari operanti in zona, quotazioni borsini immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare, stime per procedure esecutive limitrofe e comparabili (RGE 235/19, RGE 91/19).

Il “Borsino Immobiliare” a novembre 2021 riscontrava per immobili residenziali in Bellaria Igea Marina in zona denominata “*zona a mare della statale adriatica e stadio*”, per abitazioni in stabili di fascia media, valori unitari variabili da €.1.565,58 a €.2.170,86 al mq.

Il rapporto dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, riferito al 2° semestre 2020, rileva per immobili residenziali in Bellaria Igea Marina, Fascia/zona: “D1”, tipologia abitazioni di tipo economico (A/3) in normale stato conservativo, valori unitari compresi tra €.1.650 e €.2.400 al mq.

8.3 Valutazione corpi

Appartamento piano secondo e sottotetto, autorimessa e cantina piano interrato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Tabella riepilogativa:

ID	Bene immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore intero medio ponderale	Valore diritto intero
A, B, C	Appartamento, autorimessa, cantina	mq. 93,75	€. 1.900,00	€. 178.125,00	€. 178.125,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 6.500,00

Si ritiene non determini significativi deprezzamenti la sussistenza del contratto di locazione opponibile alla procedura, in ragione della imminente scadenza e del congruo canone applicato.

Valore di stima netto €. 171.625,00

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 17.162,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (intera proprietà)

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€. 154.462,50**

Arr. €. 154.000,00

Relazione LOTTO 01 creata in data 23/11/2021

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dott. Giannantonio Pennino

Perito: Geom. Mauro Balzi



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

ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica.
- 2 Documentazione catastale: visure aggiornate CF; planimetrie unità immobiliari; visure aggiornate CT; estratto di mappa CT.
- 3 Documentazione Agenzia del Territorio: visura aggiornata rilasciata dal Servizio Pubblicità Immobiliare.
- 4 Documentazione edilizia: stralci ed estratti dei titoli autorizzativi; stralci cartografia e normative tecniche di attuazione della strumentazione; planimetria stato di fatto.
- 5 Altra documentazione: documentazione Agenzia delle Entrate per verifica contratti registrati, copia contratto locazione; estratti anagrafici e stato civile; documentazione informativa amministratore, regolamento condominiale e tabelle millesimali; atto di proprietà; Attestato di Prestazione Energetica.

